T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

ORTAÖĞRETİM PROJESİ

HARİTA-TAPU-KADASTRO

TEKNİK NİTELİKLİ TAPU İŞLEMLERİ
581MSP111

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR iii
GİRİŞ 1
ÖĞRENME FAALİYETİ–1 3
1. YOLA TERK 3
1.1. Yola Terk İşleminin Yasal Dayanağı 3
1.2. Parselasyon Planı 4
1.3. İşleme Özel Olan Belgeler 6
1.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı 7
1.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili 9
1.6. Teknik Nitelikli Tapu İşlemlerinin Tapu Kütüğüne Tescil Edildikten Sonraki Kontrolü 9
1.7. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapu Senedinin Yazımı 10
1.8. İşlemin Mali Yönü Hesabı 10
1.8.1. Harçlar Kanunu'nun İlgili Maddesi 10
1.8.2. Döner Sermaye Ücretleri 10
UYGULAMA FAALİYETİ 11
ÖĞRENME FAALİYETİ–2 18
2. YOLDAN İHDAS 18
2.1. Yoldan İhdas İşleminin Yasal Dayanağı 18
2.2. İşleme Özel Olan Belgeler 18
2.3. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili 20
UYGULAMA FAALİYETİ 21
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 22
ÖĞRENME FAALİYETİ–3 23
3. BİRLEŞTİRME (TEVHİT) 23
3.1. Birleştirme İşleminin Yasal Dayanağı 23
3.1.1. İmar Kanunu'nun İlgili Maddesi 23
3.1.2. Kadastro Kanunu'nun İlgili Maddesi 24
3.1.3. Tapu Sicil Tüzüğü'nün İlgili Maddesi 24
3.2. İşleme Özel Olan Belgeler 24
3.3. Tescil Bildirimi ve Kontrol Raporu 25
3.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı 31
3.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili 31
3.6. İşlemin Mali Yönünün Hesabı 31
UYGULAMA FAALİYETİ 32
ÖĞRENME FAALİYETİ–4 35
4. AYIRMA (İFRAZ) 35
4.1. Ayırma İşleminin Yasal Dayanağı 35
4.1.1. İmar Kanunu'nun İlgili Maddeleri 35
4.1.2. Kadastro Kanunu'nun İlgili Maddesi 36
4.1.3.Tapu Sicil Tüzüğü'nün İlgili Maddesi 36
4.2. İşleme Özel Olan Belgeler 36
4.3. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı 41
4.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili 41
4.5. İşlemin Mali Yönünün Hesabı 43

UYGULAMA FAALİYETİ 44
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 46
ÖĞRENME FAALİYETİ–5 47
5. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYIRMA VE BİRLEŞTİRMESİ 47
5.1. Bağımsız Bölümün Niteliği 47
5.2. Bağımsız Bölümün Ayırma ve Birleştirmesinin Yasal Dayanağı 48
5.3. İşleme Özel Olan Belgeler 48
5.3.1. Belediye İmar Müdürlüğü Tarafından Onaylanmış Tadilat Projesi 48
5.3.2. Rızaen Yapılmayan İşlemler İçin Mahkemenin Karar Belgesi 48
5.4. Tadilat Projesinin Tanımı ve Amacı 48
5.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı 49
5.6. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili 49
5.7. İşlemin Mali Yönü 50
UYGULAMA FAALİYETİ 51
ÖĞRENME FAALİYETİ–6 54
6. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ 54
6.1. Cins Değişikliğinin Yasal Dayanağı 54
6.1.1. Kadastro Kanunu'nun İlgili Maddesi 54
6.2. İşleme Özel Olan Belgeler 54
6.3. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı 55
6.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili 57
6.5. İşlemin Mali Yönü 57
UYGULAMA FAALİYETİ 59
ÖĞRENME FAALİYETİ–7 62
7. TEKNİK HATALARIN (YÜZÖLÇÜMÜN) DÜZELTİLMESİ 62
7.1. Yüzölçümü Düzeltmesinin Nedeni 62
7.2. Yüzölçümü Düzeltmesinin Yasal Dayanağı 62
7.2.1. Kadastro Kanunu'nun İlgili Maddesi 62
7.2.2. Yüzölçümü Düzeltmesinin Kesinleşmesinin Yasal Süresi ve Şartı 63
7.3. İşleme Özel Olan Belgeler 63
7.4. Düzeltmenin Şekli 64
7.5. Kadastro Müdürlüğüne İşlemin Yapıldığına Dair Yazılacak Yazı 64
UYGULAMA FAALİYETİ 66
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 69
MODÜL DEĞERLENDİRME 70
CEVAP ANAHTARLARI 72
KAYNAKÇA 75

AÇIKLAMALAR

KOD	**581MSP111**
ALAN	**Harita-Tapu-Kadastro**
DAL/MESLEK	**Tapuculuk**
MODÜLÜN ADI	**Teknik Nitelikli Tapu İşlemleri**
MODÜLÜN TANIMI	Tapu kütüğüne teknik nitelikli tapu işlemleri yapabilme becerisi kazandıracak öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Teknik nitelikli tapu işlemleri yapmak
MODÜLÜN AMACI	**Genel Amaç** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak teknik nitelikli tapu işlemlerini yapabileceksiniz. **Amaçlar** **1.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak yola terk işlemini yapabileceksiniz. **2.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak yoldan ihdas işlemini yapabileceksiniz. **3.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak birleştirme işlemi yapabileceksiniz. **4.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak ayırma (ifraz) işlemi yapabileceksiniz. **5.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak bağımsız bölümlerin ayırma ve birleştirmesini yapabileceksiniz. **6.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak cins değişikliği işlemini yapabileceksiniz. **7.** Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak teknik hataların (yüzölçümün) düzeltme işlemini yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	**Ortam:** Sınıf **Donanım:** Tapu kütüğü, yevmiye defteri, tescil istem belgesi, bilgisayar, yazıcı, A4 kâğıdı, mesleki paket programı (TAKBİS vb.), işleme esas olan evraklar, kalem, silgi, dosya, toplu iğne
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Türkiye'de tapu sicil müdürlüklerinin kuruluşuna 1874 tarihi başlangıç olarak gösterilmektedir. Mülk araziler için defterhaneden tapu senedi verilmesi hakkındaki 28 Ağustos 1874 tarihli padişah iradesine dayalı talimat üzerine tapu daireleri kurulur. Bu tarihten itibaren el değişme imkânı bulunan mülk ve vakıf arazileri ile ilgili işlemler için defterhane idaresi yetkili ve görevli kuruluş olarak kabul edilir. Türk Medeni Kanunu Tapu ve Kadastro Teşkilatı'nın görevlerini açıklamış ve daha sonra birçok genelge ve hükümlerle tapu sicil daireleri bugünkü çalışma sistemine ulaşmıştır.

Tapunun sözlük anlamı "bir mülkün kime ait olduğunu gösteren resmî belge"dir. Bir bölgeden kadastro geçmeden önce de sonra da tapu işlemleri vardır. Tapu, tapu işlemleri, tapu kaydı, tapu sicili, tapulama gibi terimler bir taşınmazın mülkiyetini belirleme ya da gösterme ve taşınmazın mülkiyeti üzerindeki değişiklikleri açıklama anlamı taşır.

Bu modülde tapu kütüğünde teknik nitelikli tapu işlemlerinin nasıl yapıldığını öğreneceksiniz. Yola terk, ayırma, birleştirme, cins değişikliği ve tapu kütüğüne istenmeden yazılan hatalı harf ve rakam düzeltmelerin nasıl yapıldığını ve ne gibi evraklar hazırlandığını göreceksiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–1

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun yola terk işlemi yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki tanıdıklarınızın, komşularınızın arsalarına bina yaparken yola terk işlemini nasıl yaptıklarını araştırınız. Öğrendiklerinizi arkadaşlarınızla paylaşınız.

1. YOLA TERK

Yola terk işlemi; imar planlarının uygulanışı sırasında taşınmaz mal maliklerince bedelli veya bedelsiz olarak taşınmaz malın tamamının veya bir kısmının imar planına uygun olarak kamu yararına (yola, yeşil alana, parka) terk edilmesi işlemidir. Malikin istemi tescil istem belgesine geçirilir. Terk işlemi bedelli dahi olsa resmî senet düzenlemeye gerek yoktur. Ancak bir bedel ödenmekle beraber terkin edilecek kısmın belediye adına tescili ve bu tescilden sonra sicilden terkini isteniyorsa satış hükümleri uygulanarak resmî senet düzenlenir.

Resim 1.1: Arazide yola terk işlemi

1.1. Yola Terk İşleminin Yasal Dayanağı

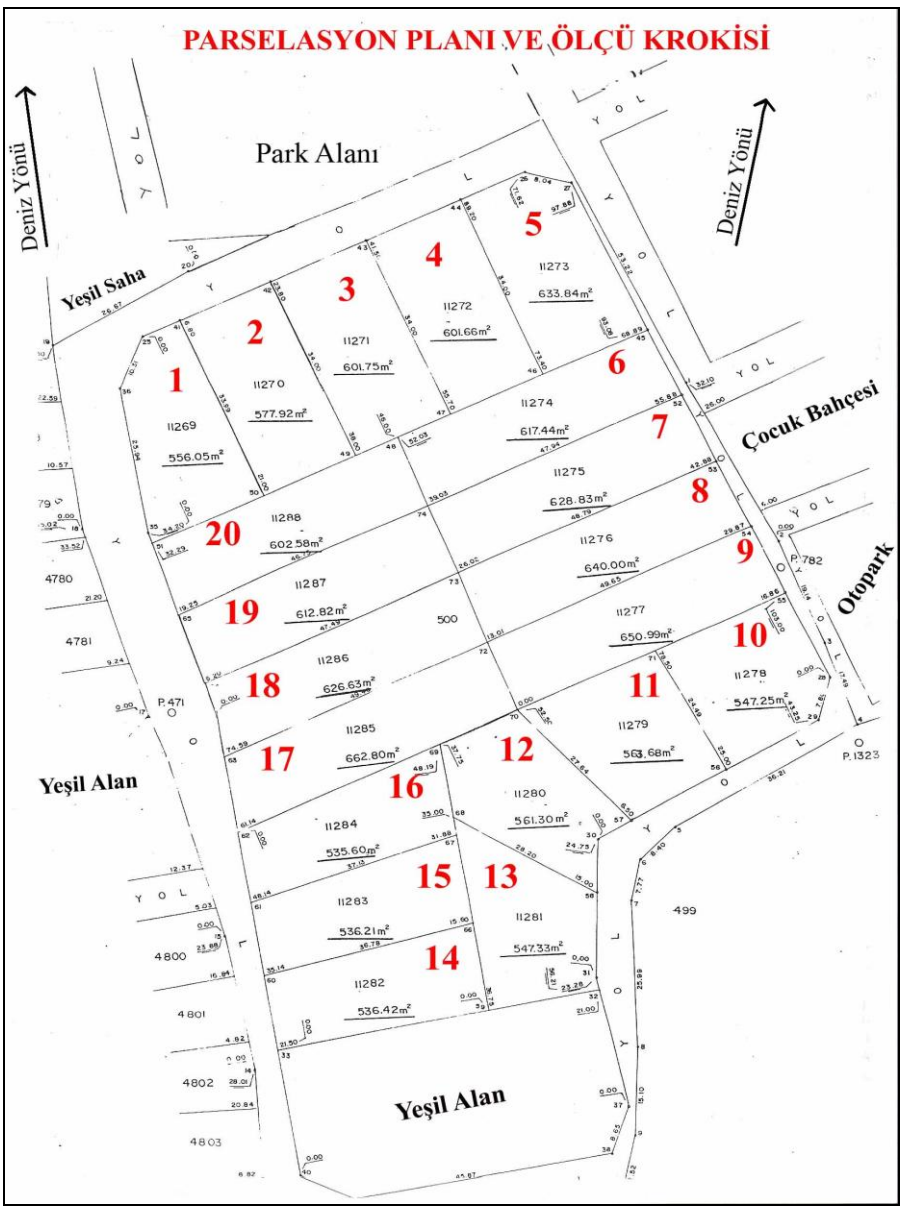
Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddesi "Yola terk işlemi bedelli veya bedelsiz olabilir. Bedelli veya bedelsiz olduğunun ve malikin sicilden terkin istediğinin düzenlenen istem belgesinde belirtilmiş olması gerekir."şeklinde yola terk işlemini belirtmiştir.

Kadastro Kanunu'nun ilgili maddesinde de yolların tescile tabi olmadığı ve kamu yararına bir işlem olduğu için taşınmaz üzerindeki hak sahiplerinden olur almanın gerekmediği belirtilmiştir.

İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılacak arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkındaki yönetmelikte yola terkin miktarları belirtilmiştir.

1.2. Parselasyon Planı

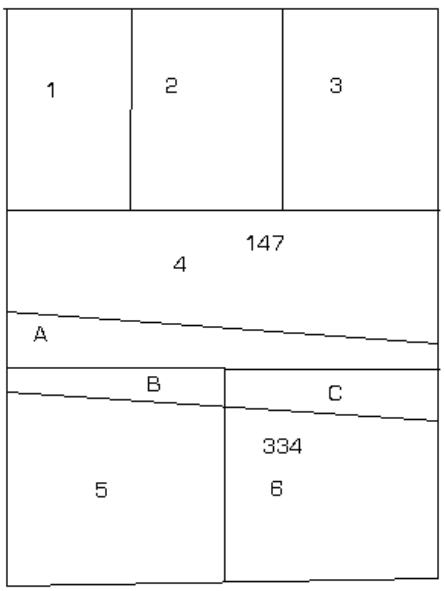
Parselasyon; imar parselleri oluşturmak amacıyla parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları ayırma işlemidir. Bahsettiğimiz bu işlemin uygulanabilmesi için yapılan plana da **parselasyon planı** denir.



Şekil 1.1: Parselasyon planı örneği

Resim 1.2: Düzgün dikdörtgenler şeklinde parsellenmiş bir arazi

Yeni açılan bir yol bir adayı parçalıyor ise önce değişiklikler parseller üzerinde yürütülür. Parsellerin numaraları korunur ve sadece yola giden kısımları A,B,C vb. harflerle gösterilir. Daha sonra adanın parçalanması göz önünde bulundurularak parçalanan adanın numarası, oluşan adalardan en çok parseli bulunan adada bırakılır. Yeni oluşan adaya ya da adalara, beldenin en son ada numarasını izleyen ada numarası verilir.



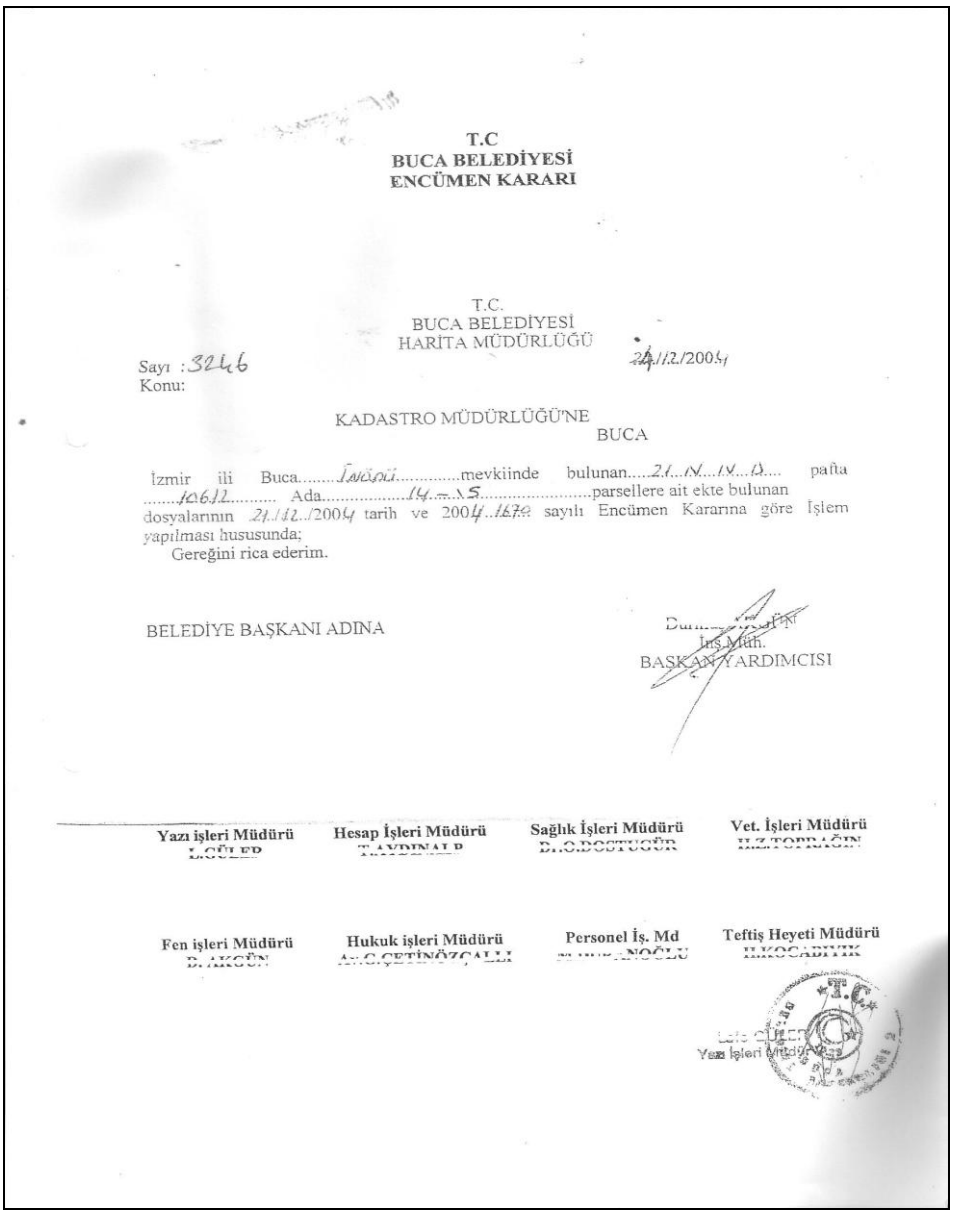
Şekil 1.2: Parsellerden yola terk işlemi

Parsellerin yola giden kısımları, taşınmaz mal sahibinin ya da sahiplerinin yazılı istemine ve ilgili belediyenin bu yoldaki kararına göre A,B,C ile gösterilen kısımlar için sadece tapu kütüklerinde yüzölçümü düzeltmeleri yapılır.

1.3. İşleme Özel Olan Belgeler

Yola terk işlemi için şu belgeler istenir.

- Belediye encümen kararı
- Serbest harita mühendisi tarafından düzenlenmiş ve kadastro müdürlüğünce kontrol edilmiş değişiklik beyannamesi



T.C
BUCA BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

T.C.
BUCA BELEDİYESİ
HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 3246
Konu:

24/12/2004

KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NE
BUCA

İzmir ili Buca.....İnönü.....mevkiinde bulunan.....21...IV...IV...D.... pafta .....10612..... Ada.....14...15.....parsellere ait ekte bulunan dosyalarının 21/12/2004 tarih ve 2004..1670 sayılı Encümen Kararına göre İşlem yapılması hususunda;
Gereğini rica ederim.

BELEDİYE BAŞKANI ADINA

İnş.Müh.
BAŞKAN YARDIMCISI

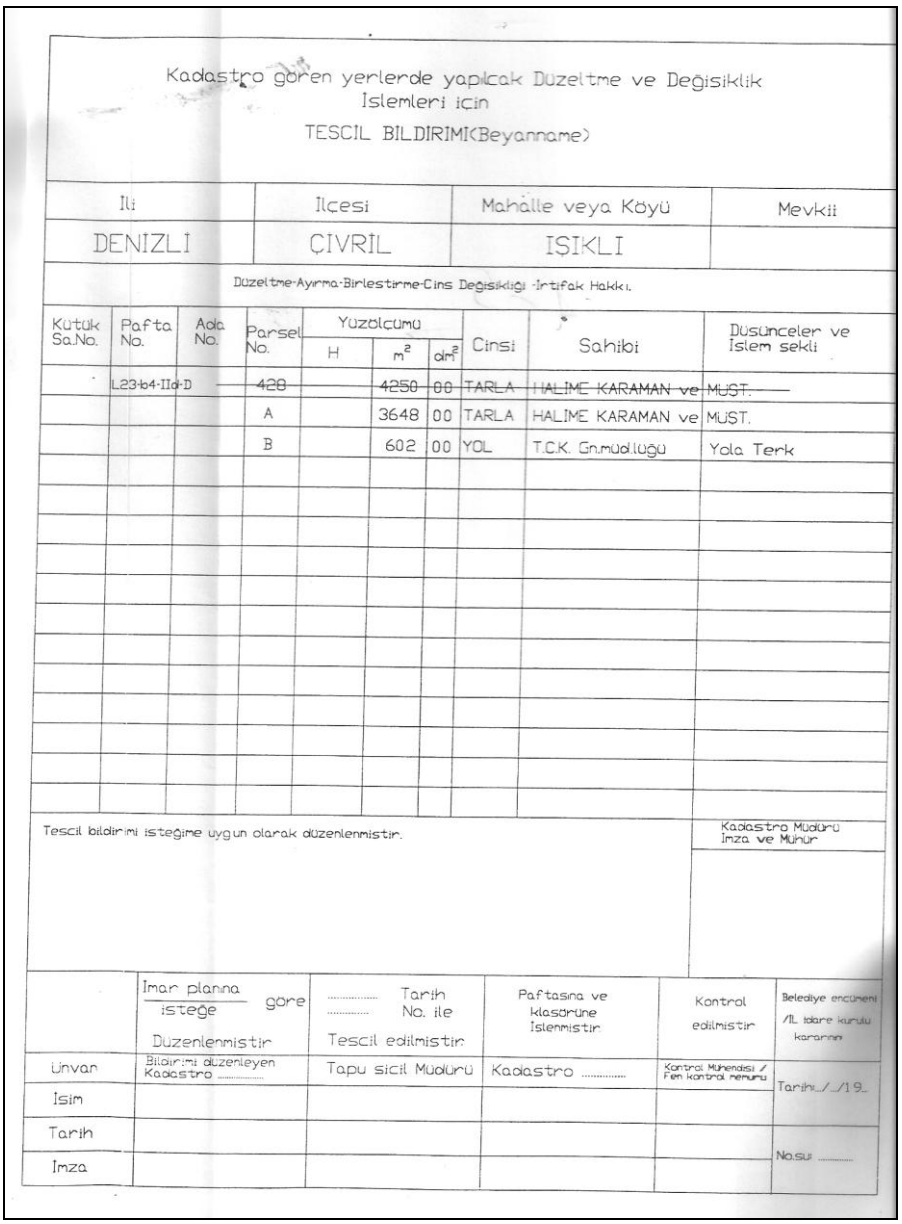
Yazı işleri Müdürü	Hesap İşleri Müdürü	Sağlık İşleri Müdürü	Vet. İşleri Müdürü
L.GÜLER	T.AYDINALP	B.O.DOSTUGÜR	H.Z.TOPRAĞIN
Fen işleri Müdürü	**Hukuk işleri Müdürü**	**Personel İş. Md**	**Teftiş Heyeti Müdürü**
B.AKGÜN	Av.C.ÇETİNÖZÇALLI	[illegible]NOĞLU	H.KOCABIYIK

Yazı İşleri Müdürü

Resim 1.3: Belediye encümen kararı örneği

1.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Örnek 1: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz mal %1/2'şer hisse şeklinde İhsan Akdoğan ve Ali Akdoğan adlarına kayıtlı olup bu kez hissedarlar olarak bizler bizzat hareketle Konak Kadastro Müdürlüğünün 08.08.2006 tarih 292/907 sayılı yazısı ve bu yazısına ek parselasyon planı ve Konak Belediye Encümeninin 23.06.2006 tarih 345 sayılı kararıyla 47 m^2sini bedelsiz olarak yola terk ettiğimizi ve bu şekilde tapuya tescilini arz ve talep ederiz.



Kadastro gören yerlerde yapılcak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ(Beyanname)

İli	İlçesi	Mahalle veya Köyü	Mevkii
DENİZLİ	ÇİVRİL	IŞIKLI	

Düzeltme-Ayırma-Birleştirme-Cins Değişikliği -İrtifak Hakkı.

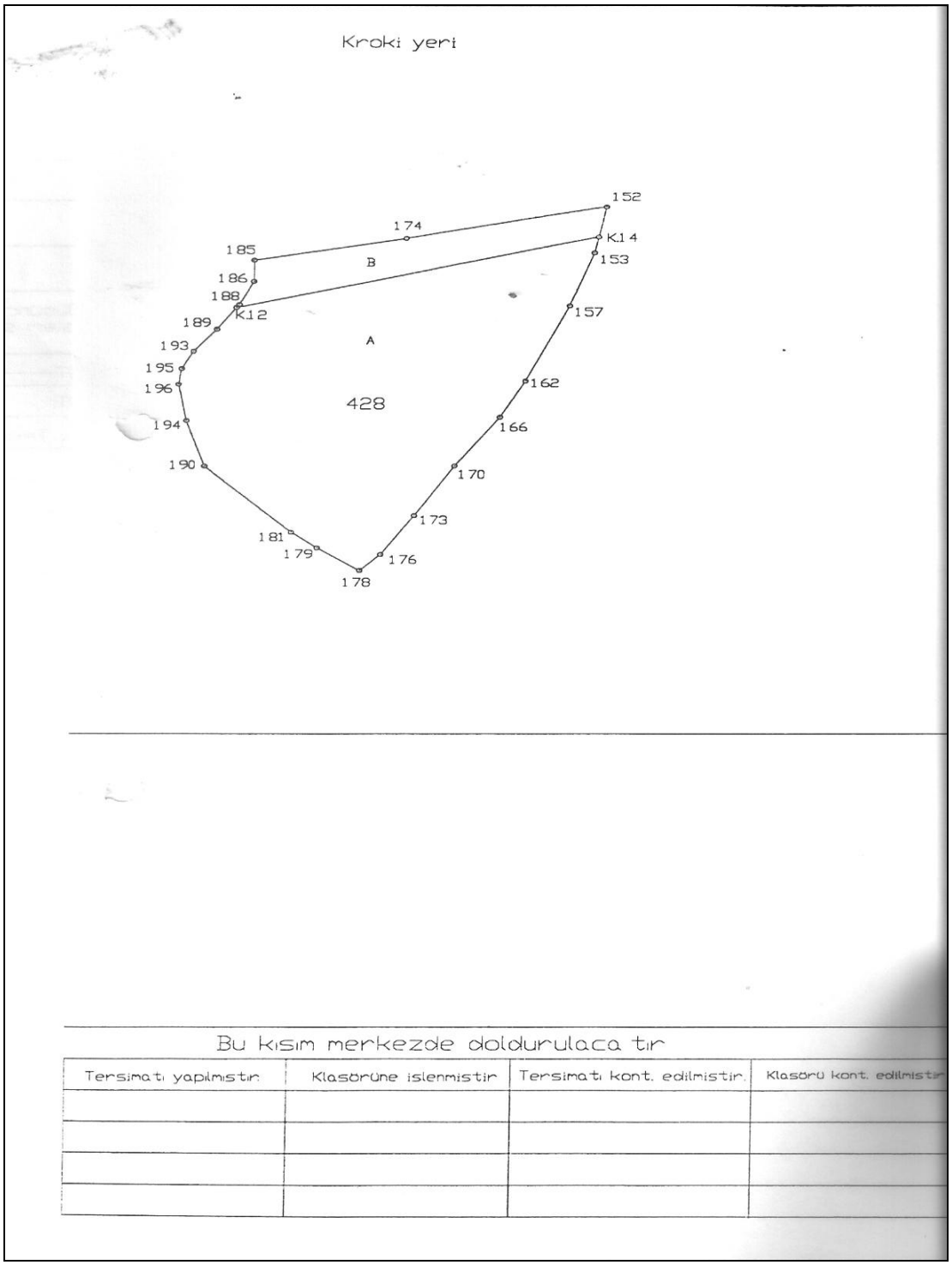
Kütük Sa.No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü H	Yüzölçümü m^2	Yüzölçümü dm^2	Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve İşlem şekli
	L23-b4-IIa-D		428		4250	00	TARLA	HALİME KARAMAN ve	MÜŞT.
			A		3648	00	TARLA	HALİME KARAMAN ve	MÜŞT.
			B		602	00	YOL	T.C.K. Gn.müdlüğü	Yola Terk

Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.

Kadastro Müdürü İmza ve Mühür

	İmar planına göre / isteğe Düzenlenmiştir	..... Tarih ..... No. ile Tescil edilmiştir	Paftasına ve klasörüne İşlenmiştir	Kontrol edilmiştir	Belediye encümeni /İL İdare kurulu kararına
Ünvan	Bildirimi düzenleyen Kadastro	Tapu sicil Müdürü	Kadastro	Kontrol Mühendisi / Fen kontrol memuru	Tarihi.../.../19..
İsim					
Tarih					No.su: .....
İmza					

Belge 1.4: Yola terk tescil bildirimi 1. sayfa



Resim 1.5: Yola terk tescil bildirimi 2. sayfa

Örnek 2: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı ben Osman kızı Sümeyye PINAR adına kayıtlı olup bu kez ekte sunduğum Adıyaman Belediye'sinin 03.04.2006 tarihi ve 81 sayılı encümen kararı ve Adıyaman Kadastro Müdürlüğünce 03.04.2006 tarihinde tanzim edilen değişiklik beyannamesinde görüldüğü şekilde imar planı gereğince yola isabet eden 87.00 m²lik kısmın bedelsiz olarak yola terk ve kaydın terkininden sonra geriye kalan 252 m²lik kısmın tescilini arz ve talep ederim.

Örnek 3: Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı ben Furkan EROLLU adına kayıtlı olup Adıyaman Belediyesi'nin 09.11.2006 tarih 3224 sayılı encümen kararı ve Adıyaman Kadastro Müdürlüğünün 03.11.2006 tarihli değişiklik beyannamesi gereğince 386,04 m2 miktarlı sahanın bedelsiz olarak tapu kütüğü üzerinden yola terkin edilmesini arz ve talep ederim.

1.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili

Yola terk işlemi sadece taşınmazın yüzölçümü sütununda yapılan matematiksel bir işlemdir. Kütük sayfasında ayrılan parçanın miktarı, ayırma tarihi ve yevmiye numarası ile ayırma nedeni taşınmaz malın yüzölçümü sütununda gösterilir ve ayrılan miktar parselin yüzölçümünden düşülür.

İşlem tapuya aşağıdaki örnekte olduğu gibi tescil edilir.

Yüzölçümü Sütunu: 847 m^2
47 m^2 Yola Terk: 02.08.2006 Yev: 6678
800 m^2

Tescil bildirimleri tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılarak tapu sicil müdürlüğünce tasdik edildikten sonra bir nüshası dosyaya takılır, geriye kalan iki nüshası kadastro müdürlüğüne gönderilir.

1.6. Teknik Nitelikli Tapu İşlemlerinin Tapu Kütüğüne Tescil Edildikten Sonraki Kontrolü

Resmî senetlerde şu an için tescilin kontrol edildiğine dair bir sütun yoktur. Ancak uygulamada bazen tescil veya terkinin unutulmuş olmasına hatta bundan istifade ile taşınmazın bir başkasına satıldığına rastlanmaktadır. Bu endişe ile olacak ki yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde bu konuya yer verilmiştir. Buna göre yapılan tesciller müdür veya bu iş için görevlendirilen memur tarafından "tescili kontrol edilmiştir" cümlesi resmî senede yazılarak imza edilecektir. Bu kontrollerin mutlaka ve aynı gün yapılması gerekir. Tapu sicil müdürlüğü bu ibareler için kaşe bastırabilir.

Resim 1.6: Kaşe örnekleri

1.7. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapu Senedinin Yazımı

İş bu taşınmaz mal 847 m^2 olarak kayıtlı iken Çankaya Kadastro Müdürlüğünün 08.08.2006 tarih 292/907 sayılı yazısı ve bu yazısına ek parselasyon planı ve Çankaya Belediye Encümeninin 23.06.2006 tarih 345 sayılı kararına göre maliklerin talebiyle 47 m^2sinin bedelsiz olarak yola terk edilerek tesciline istinaden düzenlenmiştir.

1.8. İşlemin Mali Yönü Hesabı

Tapu sicil müdürlüklerinde her işlemin bir maliyeti vardır.

1.8.1. Harçlar Kanunu'nun İlgili Maddesi

Harçlar Kanunu'nun ilgili maddesi şu şekilde açıklamıştır.

"Bedelsiz yola terk işlemi bir imar planına istinaden kamu yararına yapıldığından herhangi bir vergi ve harca tabi değildir".

1.8.2. Döner Sermaye Ücretleri

Döner sermaye ücreti alınmaz. Ancak yola terk bedelli yapılıyor ise bedel üzerinden Binde 1,5 satış harcı ve döner sermaye ücreti alınması gerekir.

Örneğin 25000 TL bedel taşınmaz sahibine ödenerek yola terk işlemi yaptırılıyorsa 25000x1,5/1000=37,5 TL satış harcı ve döner sermaye ücreti eklenerek tahsilat edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Bir özel mülkiyete ait olan arazinin küçük bir kısmı yola terk ediliyor. Tapuya tescil işlemini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşleme özel belgeleri temin ediniz.	➢ Belediye encümen kararı belgesini alınız. Değişiklik beyannamesini alınız.
➢ Değişiklik beyannamesi gereğince tescil istem belgesi hazırlayınız.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tescil istem belgesinin yazımı için verilen boş belgeyi kullanınız (bk. 1.4).
➢ Bedel üzerinden kanuni harç miktarını ve döner sermaye miktarını alınız.	➢ İşlemin mali yönüyle ilgili bilgileri kullanınız.
➢ Yevmiye defterine kayıt yapınız.	➢ "Tapu Sicil Kütükleri" modülünde edindiğiniz bilgilerinizi hatırlayınız.
➢ Parselin yola terk edilen miktarını toplam yüzölçümünden düşerek tapuya tescil ediniz.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapuya tescili ile ilgili verilen boş tapu kütüğü sayfasını kullanınız.
➢ Tapu kütüğüne tescil edilen işlemi kontrol ettiriniz.	➢ Teknik nitelikli tapu işlemlerinin tapu kütüğüne tescil edildikten sonraki kontrolünü yapınız.
➢ Tapu senedini yazınız.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapu senedinin yazımına dikkat ediniz.

Boş tapu kütüğü sayfası 1

Boş tapu kütüğü sayfası 2

TESCİL İSTEM BELGESİ

Köy veya Mahallesi	Mevkii-Sokak	Ada Parsel Tap. Tarih. Nu.	Yüzölçümü m^2	Niteliği	Bağl. Bl. Nu.	Değeri	Payı

Talep Ederim

…/…/200

Adı Soyadı İmza

Gereğini yapacak memurun adı soyadı
……. Müdürünün adı soyadı

Not: 1405 sayılı genelge uygulaması bakımından, akitsiz işlemlerde kullanılacak olan bu belge tapu ve kadastro görevlilerince doldurulur. Dışarıda çoğaltılması ve doldurulması yasaktır.

1. Terkin işleminde "tescil" kelimesi çizilerek altına "terkin" kelimesi yazılacaktır.
2. Bu belge tapu sicil müdürlükleri ile kadastro müdürlüklerince kullanılacağından ilgili müdürlüğün ismi yazılacaktır.
3. Talepte bulunanın ismi yazılacaktır.

Tescil istem belgesi birinci sayfa

İstemde Bulunanların Hüviyet ve Adresleri
Tapu Senedini Aldım .../…/20

Tahsil Edilen Harcın			
Matrah	%	Miktar	Makbuz Tarih Nu.

İşlem tescil /terkin edilmiştir.	Tescili / Terkini yapan memurun adı soyadı imza	……. Müdürünün adı soyadı, imzası, tarih

Tescil istem belgesi ikinci sayfa

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İşleme özel belgeleri temin ettiniz mi?		
2. Değişiklik beyannamesi gereğince tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
3. Bedel üzerinden kanuni harç miktarını ve döner sermaye miktarını aldınız mı?		
4. Yevmiye defterine kayıt yaptınız mı?		
5. Parselin yola terk edilen miktarını toplam yüzölçümünden düşerek tapuya tescil ettiniz mi?		
6. Tapu kütüğüne tescil edilen işlemi kontrol ettirdiniz mi?		
7. Tapu senedini yazdınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda **"Hayır"** şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız **"Evet"** ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A - Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Yeni açılan bir yol bir adayı parçalıyor ise önce değişiklikler …… üzerinde yürütülür.

2. Yola terk işlemi; imar planlarının uygulanışı sırasında taşınmaz mal maliklerince bedelli veya bedelsiz olarak taşınmaz malın tamamının veya bir kısmının imar planına uygun olarak …….. terk edilmesi işlemidir.

3. Yola terk işlemi sadece taşınmazın yüzölçümü sütununda yapılan ……. bir işlemdir.

4. Bedelsiz yola terk işlemi bir imar planına istinaden …… …… yapıldığından herhangi bir vergi ve harca tabi değildir.

B - Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Aşağıdakilerden hangisi yola terk işleminde istenen belgedir?

A) Belediye encümen kararı
B) Evlilik cüzdanı
C) İkametgâh belgesi
D) Pasaport

2. Yola terk işleminde değişiklik işlemi için tapu kütüğünün hangi sütununda düzeltme yapılır?

A) Şerhler sütununda
B) Yüzölçümü sütununda
C) Edinme sebebi sütununda
D) Tarih sütununda

3. Yola terk bedelli yapılıyor ise bedel üzerinden ne kadar satış harcı alınır?

A) Yüzde 1
B) Binde 5.5
C) Binde 1,5
D) Yüzde 50

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–2

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak yoldan ihdas işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek mülk satanların ne gibi işlemler yaptığını, bağış yapanlar varsa yaptıkları işlemleri, arsa veya arazilerini kat karşılığı verenlerin hangi işlemleri yaptıklarını öğreniniz. Öğrendiklerinizi sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

2. YOLDAN İHDAS

İhdas; kelime anlamı olarak kazanma, ortaya çıkarma demektir. İmar planı uygulaması sırasında yolun kapanması nedeni ile oluşan taşınmaz malın, düzenlenecek haritaya göre yoldan ayrılarak bir parsel numarası altında ilgisine göre belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya Hazine adına tapuya tescili işlemidir. Yoldan ihdas işlemi yola terk işleminin tersi bir işlemdir. Tapu kütüğünde tescili bulunmayan bir taşınmazdan (yoldan) tescili gereken bir parsel oluşturmaktır.

2.1. Yoldan İhdas İşleminin Yasal Dayanağı

Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesi köy belediye sınırları içinde kapanmış yollara yol fazlalarının köy veya belediye adına tescil olunacağını açıklamıştır.

Yol kapanmasının fiilen değil de hukuken olması gerekir. Başka bir ifade ile kapanma bir plan gereği olmalıdır. Kadastral yollar genelde imar uygulanması sonucu imar planı gereği kapanmaktadır. Bu kapanma yolun tamamını kapsayabileceği gibi bir kısmını da kapsayabilir.

Kamulaştırma suretiyle oluşan yol ve fazlalıkları kapandığında kamulaştırmayı yapan idare adına tescili gerekir.

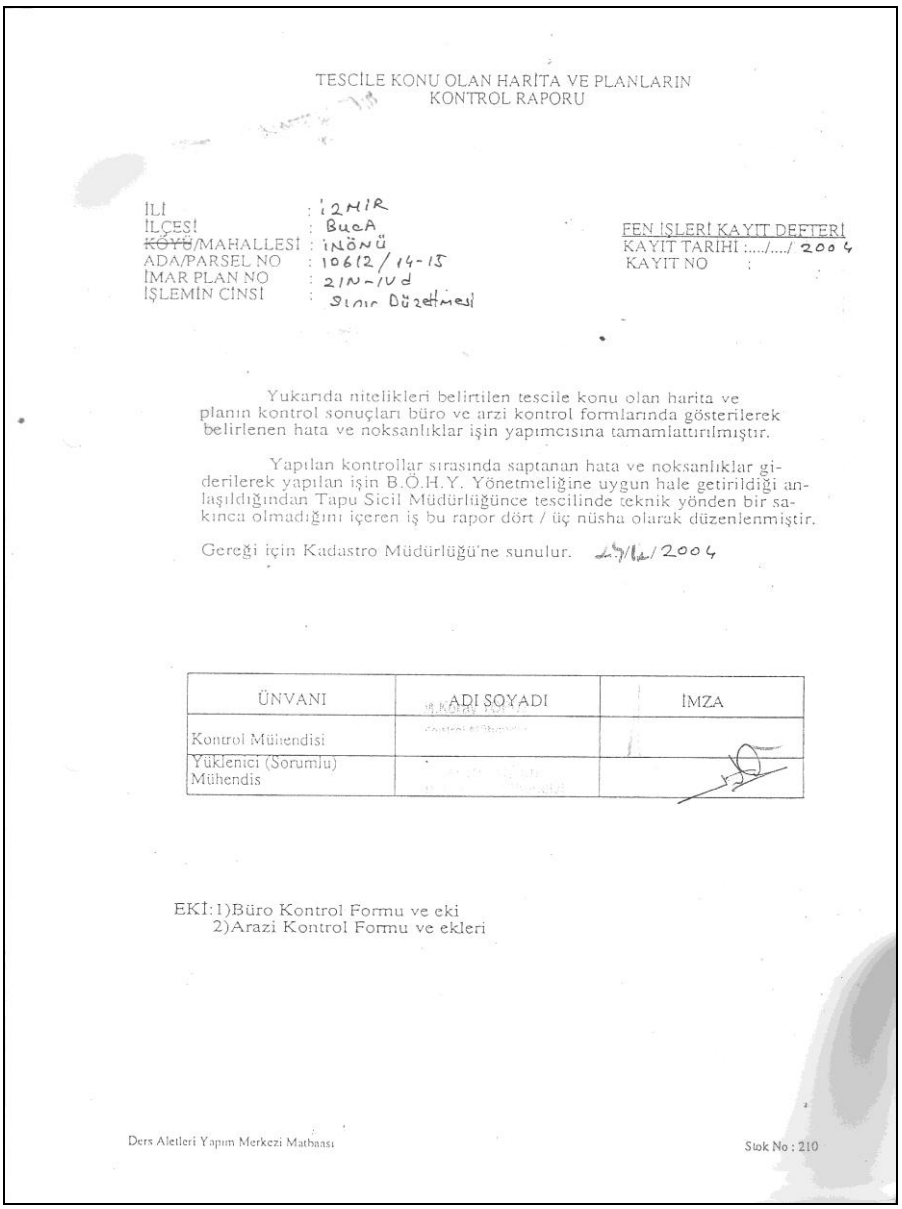
2.2. İşleme Özel Olan Belgeler

İstenen belgeler şunlardır:

- Belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya Hazine tarafından gönderilen talep yazısı
- Kadastro müdürlüğünden teknik kontrole ait olan üst yazı

Bu işleme yönelik talep yukarıda adı geçen kamu kurumları tarafından resmî bir yazı ile yapılacağından tescil istem belgesi düzenlemeye gerek yoktur. Kadastro müdürlüğünce

yapılacak teknik kontrolden sonra bir üst yazı ile üç takım dosya tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Bu dosya içinde kontrol raporu ve tescil bildiriminin bulunması zorunludur.



TESCİLE KONU OLAN HARİTA VE PLANLARIN
KONTROL RAPORU

İLİ : İZMİR
İLÇESİ : BUCA
~~KÖYÜ~~/MAHALLESİ : İNÖNÜ
ADA/PARSEL NO : 10612/14-15
İMAR PLAN NO : 2IN-IUd
İŞLEMİN CİNSİ : Sınır Düzeltmesi

FEN İŞLERİ KAYIT DEFTERİ
KAYIT TARİHİ :...../...../ 2004
KAYIT NO :

Yukarıda nitelikleri belirtilen tescile konu olan harita ve planın kontrol sonuçları büro ve arzi kontrol formlarında gösterilerek belirlenen hata ve noksanlıklar işin yapımcısına tamamlattırılmıştır.

Yapılan kontrollar sırasında saptanan hata ve noksanlıklar giderilerek yapılan işin B.Ö.H.Y. Yönetmeliğine uygun hale getirildiği anlaşıldığından Tapu Sicil Müdürlüğünce tescilinde teknik yönden bir sakınca olmadığını içeren iş bu rapor dört / üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

Gereği için Kadastro Müdürlüğü'ne sunulur. 27/12/2004

ÜNVANI	ADI SOYADI	İMZA
Kontrol Mühendisi		
Yüklenici (Sorumlu) Mühendis		

EKİ:1)Büro Kontrol Formu ve eki
2)Arazi Kontrol Formu ve ekleri

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

Stok No : 210

Resim 2.1: Kontrol raporu

2.3. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili

Kadastro müdürlüğünden gelen üst yazı yevmiye defterine kaydedilerek kadastro müdürlüğünce verilecek parsel numarası altında, tapu kütüğünün ilk boş sayfasına yoldan ayrılarak oluşan parselin tescili yapılır. Tescilden sonra tescil bildirimleri tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılarak tapu sicil müdürlüğünce tasdik edilir. Dosyanın biri, oluşan parselin kütük sayfa dosyasına takılır. Diğer iki takım dosya kadastro müdürlüğüne gönderilir.

Kâhta Belediyesi – tam - yoldan ihdas - tarih-yevmiye

Tapu senedine aşağıdaki şekilde yazılır.

"İşbu taşınmaz malın tamamı ……. Belediye Encümeninin ....tarih .....sayılı kararına göre yoldan ihdas edildiğinden tesciline istinaden düzenlenmiştir."

Yoldan ihdas işlemini talep edebilecek kurumların muafiyeti bulunduğundan herhangi bir harç ve damga vergisi tahsil edilmeden işlemin sonuçlandırılması gerekir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Yoldan ihdas işlemini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşleme özel belgeleri temin ediniz.	➢ Belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya Hazine tarafından resmî yazı ile talebi alınız. ➢ Kadastro müdürlüğünden teknik kontrole ait olan üst yazıyı alınız.
➢ Yoldan ihdas işlemini yevmiye defterine kaydediniz.	➢ "Tapu Sicil Kütükleri" modülünde edindiğiniz bilgilerinizi hatırlayınız.
➢ Tapu kütüğüne tescil ediniz.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapuya tescilini hatırlayınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İşleme özel belgeleri temin ettiniz mi?		
2. Yoldan ihdas işlemini yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
3. Tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda **"Hayır"** şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız **"Evet"** ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Yoldan ihdas işlemi yola terk işleminin……. bir işlemdir.

2. Yoldan ihdas tapu kütüğünde tescili bulunmayan bir taşınmazdan (yoldan) …….. oluşturmaktır.

3. Yoldan ihdas işleminin yasal dayanağı …. …….. ……’dür.

4. Yoldan ihdas işleminden herhangi bir ……tahsili yapılmaz.

5. Kadastral yollar genelde imar uygulanması sonucu …… gereği kapanmaktadır.

Düzenlenecek haritaya göre yoldan ayrılarak bir parsel numarası altında ilgisine göre belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya …….. adına tapuya tescili işlemidir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–3

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak birleştirme işlemi yapabileceksiniz.

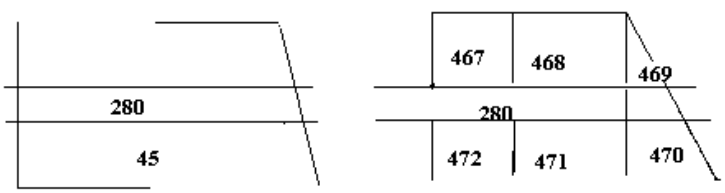
ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek tapuda birden fazla arsayı birleştirerek tek tapu hâline getirmiş olan tanıdıklarınızın ne gibi işlemler yaptıklarını sorunuz. Öğrendiklerinizi sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

3. BİRLEŞTİRME (TEVHİT)

Birleştirme, tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir tapuya bağlanarak tek bir parsel hâlini almasıdır.

Aynı veya değişik kişilere ait taşınmazların birleştirilmesi mümkündür. Birleştirme bir veya birkaç parsel için dar anlamıyla yapılabileceği gibi bir kısım resmî kuruluşların istemi ile topluca da yapılabilir. Bu tip birleştirmeye toplulaştırma denir. Toplulaştırmada farklı mevkilerdeki tarlalar hamur hâline getirilip tekrar dağıtılabilmektedir.



Şekil 3.1: Parsellere ayrılmış bir alanın (sağda) birleştirilmiş hâli (solda)

3.1. Birleştirme İşleminin Yasal Dayanağı

Birleştirme (tevhit) işlemi aşağıda verilen kanun ve maddelerine dayanarak yapılır.

3.1.1. İmar Kanunu'nun İlgili Maddesi

İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar birleştirme işlemi için yasal zemin hazırlamıştır.

Resim 3.1: İmar Kanunu

3.1.2. Kadastro Kanunu'nun İlgili Maddesi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili talimatlarında parselasyon haritalarının çeşitli kamu kuruluşları ve özel mühendislik büroları tarafından yapılabileceği belirtilmiştir.

Resim 3.2: Kadastro Kanunu

3.1.3. Tapu Sicil Tüzüğü'nün İlgili Maddesi

Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesi birleştirme ile ilgili esasları açıklamıştır. Birleştirme işleminde yeni sayfa açılarak eski sayfalara tevhit olduğu belirtilerek kapatılacağı açıklanmıştır. Ayrıca Tapu Sicil Tüzüğü'nün başka bir maddesinde birleştirme işleminden sonra eski sayfaların saklanmasına gerek olmadığı belirtilmiştir.

Resim 3.3: Tapu Sicil Tüzüğü

3.2. İşleme Özel Olan Belgeler

Birleştirme işlemi için tapu sicil müdürlüğünce istenen belgeler şunlardır:

- Taşınmazın bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulu kararı

Belediye encümen kararına aşağıda bir örnek yazı ve bir resim verilmiştir. Encümen kararı bu şekilde yazılarak belediye encümen üyeleri tarafından imzalanır (Resim3.1).

İşbu taşınmaz mallardan Çukurambar Mahallesi 26113 ada 9 numaralı parselin tamamı Ahmet BAKAN adına. 10 numaralı parsel ise%1/2'şer hisselerle Ali İhsan BAKAN ve Mustafa BAKAN adına kayıtlı iken ibraz edilen Çankaya Kadastro Müdürlüğünün 19/12/1999 gün 2186 sayılı yazısına ek değişiklik beyannamesi ve belediye encümen kararına güre bu parsellerin tevhit edilerek tesciline istinaden düzenlenmiştir.

- Kadastro müdürlüğünce üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası

Birleştirme işlemi teknik ve hukuksal bir işlemdir. Teknik yönü kadastro müdürlüğünü hukuksal yönü ise tapu sicil müdürlüğünü ilgilendirmektedir.

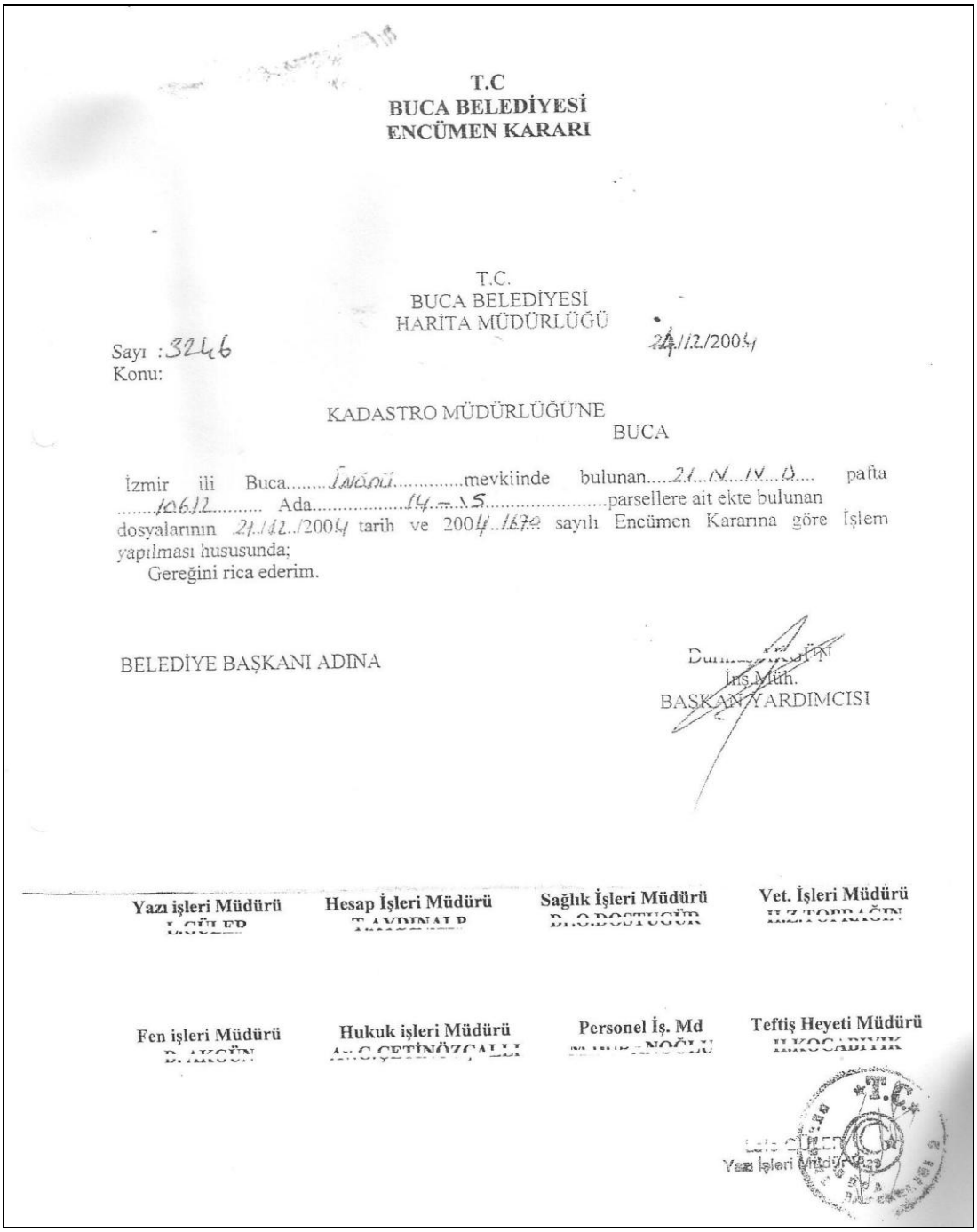
Birleştirme başvurusu taşınmazların malikleri veya temsilcileri tarafından önce kadastro müdürlüğüne yapılır.

Talebe göre birleştirme teklif krokisi harita mühendisine yaptırılır veya kadastro müdürlüğü yapar (Resim 3.5 ve 3.6). Daha sonra birleştirilecek alanlar belediye sınırları içinde ise ilgili belediyeye onay için gönderilir. İlgili makamca onayından sonra değişiklik beyannamesi de düzenlenerek üç takım hâlinde tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

- Tescil bildirimi ve kontrol raporu
- Birleştirme isteminde bulunanın fotoğraflı nüfus hüviyet cüzdanı veya pasaportu ile iki adet (son altı ay içinde çekilmiş) vesikalık fotoğrafı
- Temsilci varsa temsil belgesi ve temsilcinin bir adet vesikalık fotoğrafı

3.3. Tescil Bildirimi ve Kontrol Raporu

Tescil bildirimi ve kontrol raporu Resim 3.7 ve 3.8'de örnek olarak verildiği gibi düzenlenmelidir.



T.C
BUCA BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

T.C.
BUCA BELEDİYESİ
HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 3246
Konu:

24/12/2004

KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NE
BUCA

İzmir ili Buca.....İNÖNÜ.....mevkiinde bulunan.....21...N...IV...D.... pafta .....10612..... Ada.....14 – 15.....parsellere ait ekte bulunan dosyalarının 21/12/2004 tarih ve 2004/1670 sayılı Encümen Kararına göre İşlem yapılması hususunda;

Gereğini rica ederim.

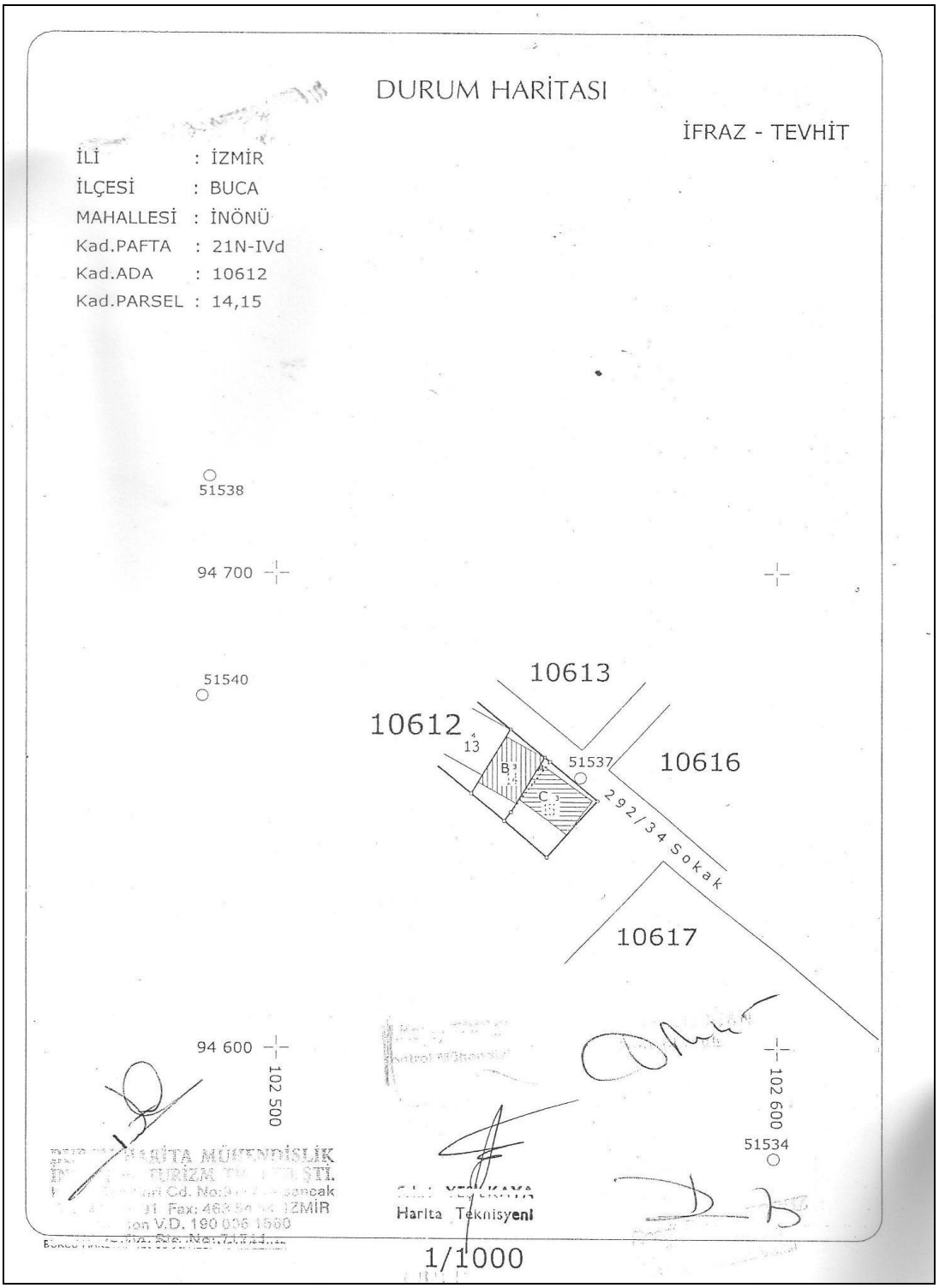
BELEDİYE BAŞKANI ADINA

Durmuş AKGÜN
İnş.Müh.
BAŞKAN YARDIMCISI

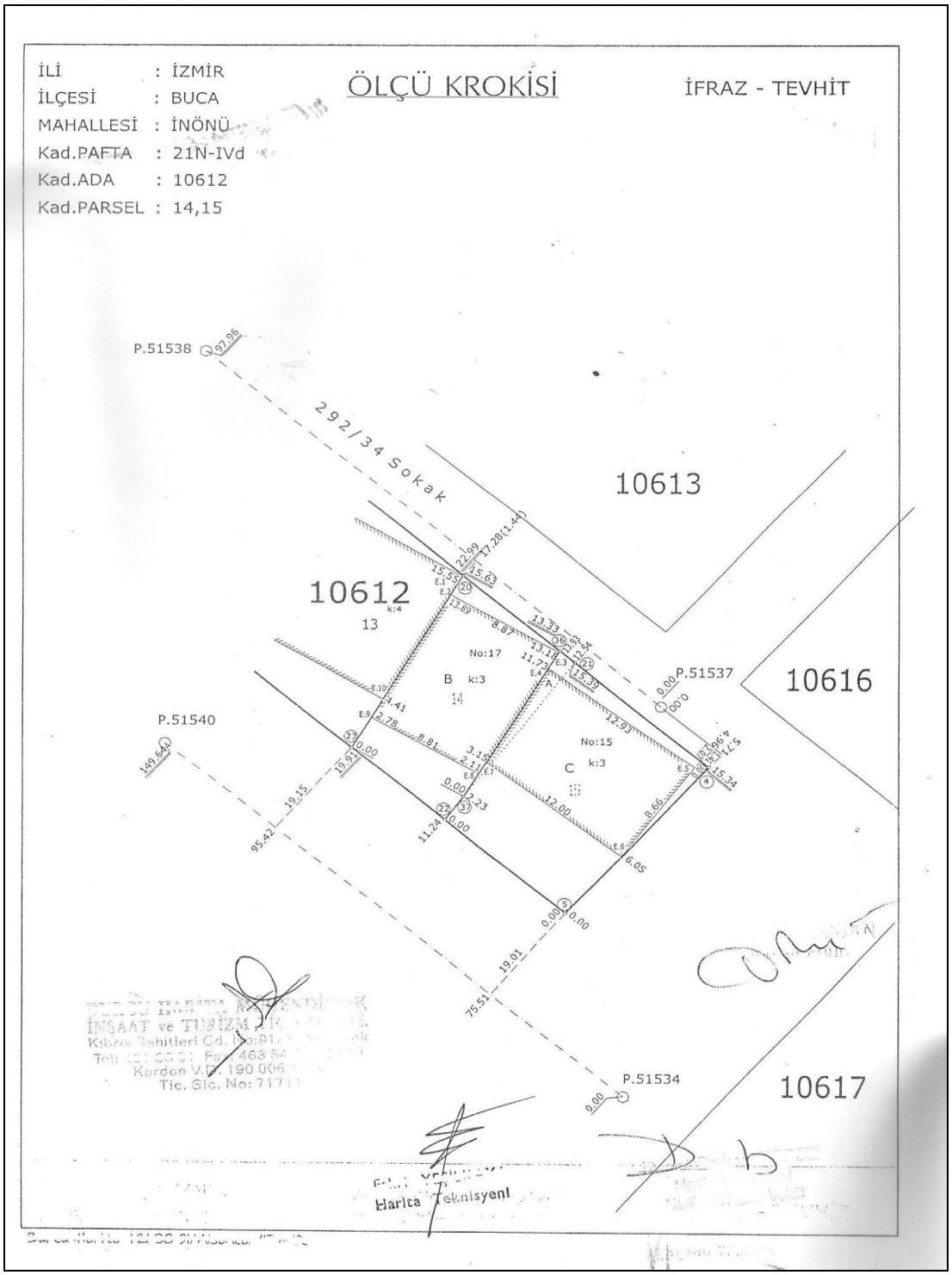
Yazı işleri Müdürü	Hesap İşleri Müdürü	Sağlık İşleri Müdürü	Vet. İşleri Müdürü
L.GÜLER	T.AYDINALP	Dr.O.DOSTUGÜR	H.Z.TOPRAĞIN
Fen işleri Müdürü	**Hukuk işleri Müdürü**	**Personel İş. Md**	**Teftiş Heyeti Müdürü**
B.AKGÜN	Av.C.ÇETİNÖZÇALLI	[illegible]NOĞLU	H.KOCABIYIK

Lale GÜLER
Yazı İşleri Müdürü

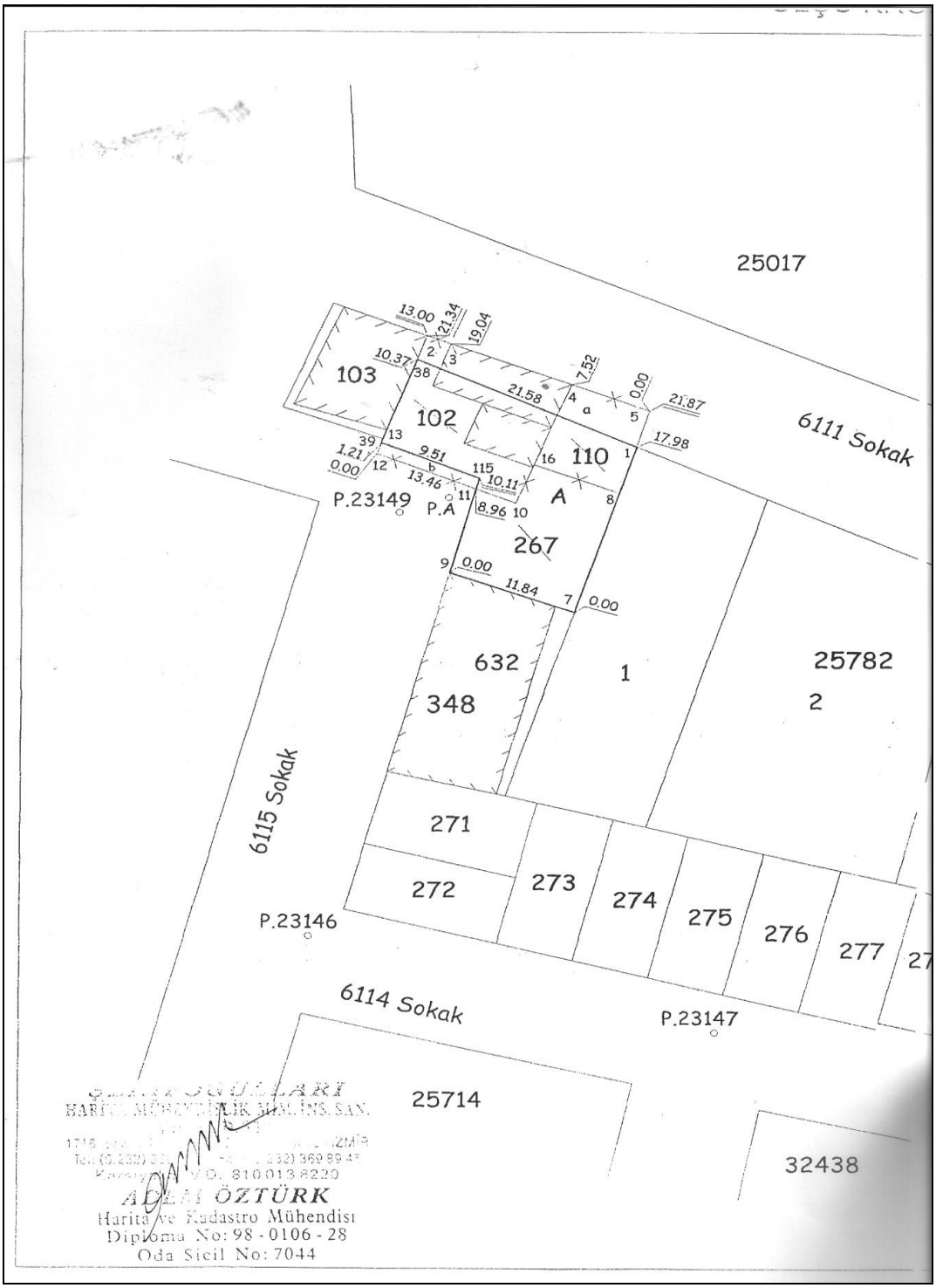
Resim 3.4: Belediye encümen kararı



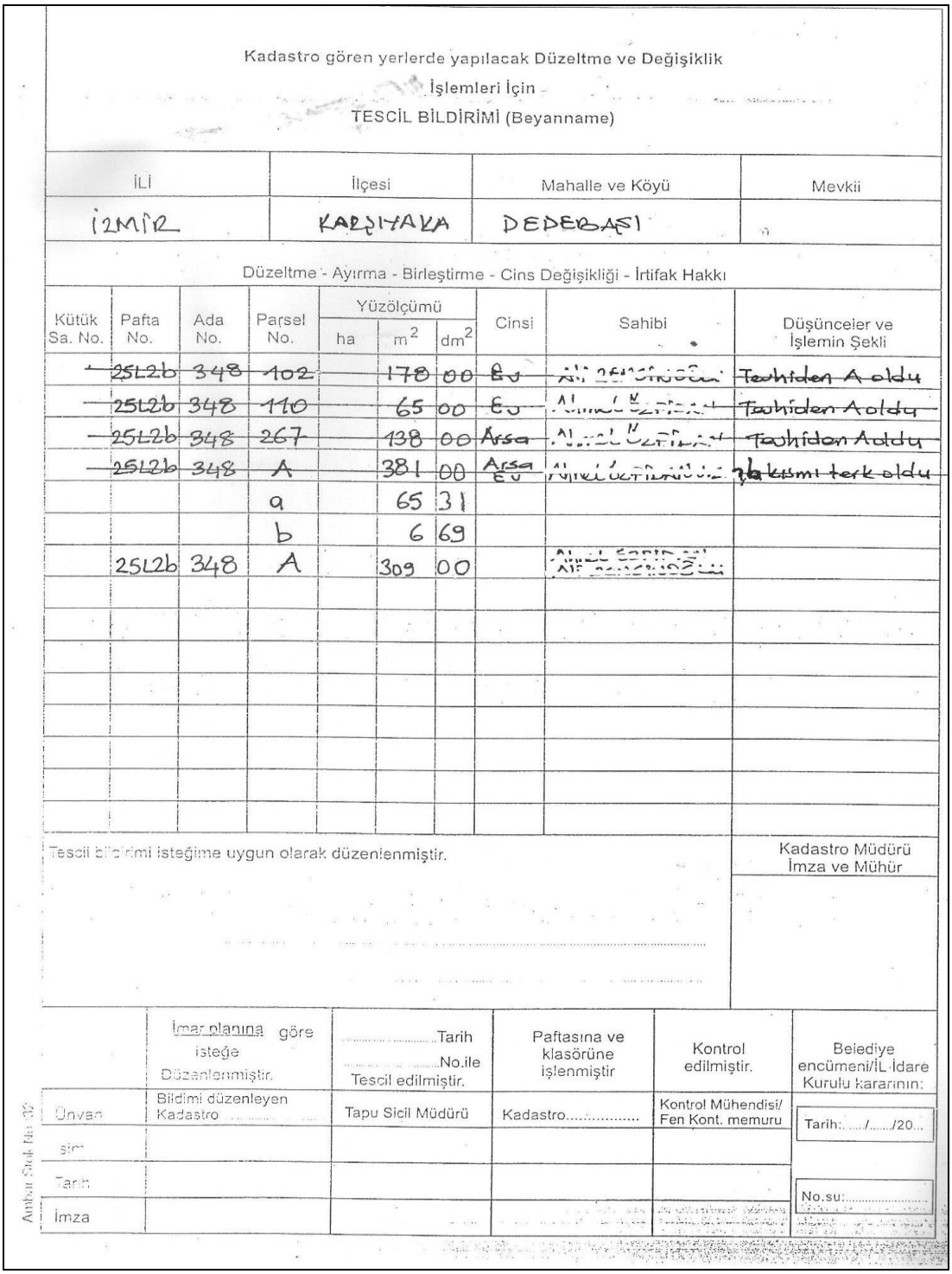
Resim 3.5: Durum haritası



Resim 3.6: Ölçü krokisi



Resim 3.7: Tescil bildirimi ile verilecek kroki



Kadastro gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik
İşlemleri İçin
TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İLİ	İlçesi	Mahalle ve Köyü	Mevkii
İZMİR	KARŞIYAKA	DEDEBAŞI	

Düzeltme - Ayırma - Birleştirme - Cins Değişikliği - İrtifak Hakkı

Kütük Sa. No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m^2	Yüzölçümü dm^2	Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve İşlemin Şekli
~~25L2b~~	~~348~~	~~102~~			~~170~~	~~00~~	~~Ev~~	~~[illegible]~~	~~Tevhiden A oldu~~
~~25L2b~~	~~348~~	~~110~~			~~65~~	~~00~~	~~Ev~~	~~[illegible]~~	~~Tevhiden A oldu~~
~~25L2b~~	~~348~~	~~267~~			~~138~~	~~00~~	~~Arsa~~	~~[illegible]~~	~~Tevhiden A oldu~~
~~25L2b~~	~~348~~	~~A~~			~~381~~	~~00~~	~~Arsa Ev~~	~~[illegible]~~	~~b kısmı terk oldu~~
			a		65	31			
			b		6	69			
	25L2b	348	A		309	00		[illegible]	

Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.

Kadastro Müdürü
İmza ve Mühür

	İmar planına göre isteğe Düzenlenmiştir.	.....Tarih .....No.ile Tescil edilmiştir.	Paftasına ve klasörüne işlenmiştir	Kontrol edilmiştir.	Belediye encümeni/İL İdare Kurulu kararının:
Ünvan	Bildimi düzenleyen Kadastro	Tapu Sicil Müdürü	Kadastro.....	Kontrol Mühendisi/ Fen Kont. memuru	Tarih: ...../...../20...
sim					
Tarih					No.su:.....
İmza					

Ambar Stok No: 32

Resim 3.8: Tescil bildirimi beyannamesi

3.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Tescil istem belgesinin yazımı aşağıdaki örnekte olduğu gibi yapılmalıdır.

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz mallardan Çukurambar Mahallesi 26113 ada 9 numaralı parselin tamamı Ahmet BAKAN adınadır. 10 numaralı parsel ise %1/2'şer hisselerle Ali İhsan BAKAN ve Mustafa BAKAN adına kayıtlı iken ibraz ettiğimiz Çankaya Kadastro Müdürlüğünün 19/12/1999 gün 2186 sayılı yazısına ek değişiklik beyannamesi ve belediye encümen kararına göre bu parsellerin tevhit edilerek, 27113 ada 15 parsel numarası altında ve 3.000 m², arsa olarak 800/3000 payının Ahmet Bakan, 1100/3000'er paylarının da Ali İhsan BAKAN ve Mustafa BAKAN ait olacak şekilde tapuya tescilini talep ederim.

3.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili

Kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen tescil bildirimleri, tapu sicil müdürlüğüne gönderildikten sonra; tapu sicil müdürlüğü tarafından tescil işlemi yapılır. Birleştirilen parsellere ait kütük sayfaları kapatılır. Bunun için "Sayfa Nu." sütunu sol üst köşeden sağa çapraz. "Mülkiyet" sütunundaki maliklerden sonra gelen ilk boş satır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Örnek: İşbu sayfa birleştirme nedeniyle kapatılmıştır. Tarih Yevmiye

3.6. İşlemin Mali Yönünün Hesabı

Harçlar Kanunu uyarınca, birleştirme işlemlerinde kayıtlı değerler üzerinden ayrı ayrı binde 9 oranında harç tahsil edilir. Birleştirme beyannamelerine damga pulu yapıştırılmasına gerek yoktur. Birleştirme harcı birleştirilecek parsellerin işlemden önceki değerleri üzerinden ayrı ayrı hesaplanır.

Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre her yevmiye numarası için bir adet döner sermaye ücreti alınır. Bunda birleşen parsel sayısının önemi yoktur.

Örnek;

1. Parselin tapuda kayıtlı değeri	75 000 TL
2. Parselin tapuda kayıtlı değeri	15 000 TL
Toplam	90 000 TL

90 000x9/1000=180 TL harç ve iki adet kapatılan sayfa için iki adet yevmiye numarası verildiğinden iki adet döner sermaye ücreti tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Birleştirme işlemini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşleme özel belgeleri temin ediniz.	➢ Belediye encümen veya il idare kurulu kararı belgesini alınız. ➢ Birleştirme (tevhit) dosyasını alınız. ➢ Tescil bildirimi ve kontrol raporunu alınız.
➢ Birleştirme tescil bildirim belgesini yazınız.	➢ Birleştirme tescil bildirim belgesini kullanınız.
➢ Tescil istem belgesini hazırlayınız.	➢ İşlemin niteliğine uygun tescil istem belgesinin yazımını hatırlayınız.
➢ Tapu senedini yazınız.	➢ Boş tapu senedi kullanınız.
➢ Birleştirilen parsellere ait kütük sayfalarını kapatınız.	➢ Örnek olarak konulan boş tapu kütüğü sayfalarını çoğaltarak kullanabilirsiniz.
➢ Yeni oluşan parseli sebebi ile birlikte tapuya tescil ediniz.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapuya tescilini hatırlatınız.
➢ Bedel üzerinden kanuni harç miktarını alınız.	➢ İşlemin mali yönünü hatırlayınız.

DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İşleme özel belgeleri temin ettiniz mi?		
2. Birleştirme tescil bildirim belgesini yazdınız mı?		
3. Tescil istem belgesini hazırladınız mı?		
4. Tapu senedini yazdınız mı?		
5. Birleştirilen parsellere ait kütük sayfalarını kapattınız mı?		
6. Yeni oluşan parseli sebebi ile birlikte tapuya tescil ettiniz mi?		
7. Bedel üzerinden kanuni harç miktarını aldınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda **"Hayır"** şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız **"Evet"** ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir tapuya bağlanarak tek bir parsel hâlini almasına…….denir.

2. Topluca yapılan birleştirme işine …… denir.

3. Birleştirme işlemi …….ve…….. bir işlemdir.

4. Birleştirme başvurusu taşınmazların malikleri veya temsilcileri tarafından önce …… yapılır.

5. Birleştirme harcı birleştirilecek parsellerin işlemden …… değerleri üzerinden ayrı ayrı hesaplanır.

B) Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Hangisi birleştirme işlemi için gerekli bir belge değildir?
A) Belediye encümen kararı
B) Tescil bildirimi
C) Çaplı tasarruf belgesi
D) Kontrol raporu

2. Tevhit dosyası kime yaptırılamaz?
A) Belediyelere
B) Harita mühendislerine
C) Kadastro müdürlüğüne
D) Büyükşehir belediyelerine

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–4

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak ayırma (ifraz) işlemi yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek arsa veya arazilerinde ayırma işlemi yapılmış veya yaptırmış tanıdıklarınızın olup olmadığını araştırınız. Öğrendiklerinizi sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

4. AYIRMA (İFRAZ)

Ayırma (ifraz); tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğünde ayrı sayfalara tescil edilmesi işlemidir.

Ayırma basit ayırma ve parselasyon ayırma olmak üzere iki çeşittir:

Basit ayırma: Bir parselin birden çok parçaya ayrılmasıdır. Basit ayırmada kamuya terk edilecek alanlar (yol, park gibi) ortaya çıkmaz.

Parselasyon niteliğinde olan ayırma: İmar parsellerini oluşturmak amacıyla parseller içinde yol, meydan, park, otopark gibi kamu hizmetlerine ayrılan alanlar oluşacak şekilde yapılan ayırma işlemidir.

Ayırma işlemi teknik ve hukuksal yönü olan bir işlemdir.

4.1. Ayırma İşleminin Yasal Dayanağı

Ayırma işlemi aşağıdaki yasalara dayanılarak yapılır.

4.1.1. İmar Kanunu'nun İlgili Maddeleri

İmar Kanunu'nun ilgili maddesinde belediye ve mücavir alan içindeki taşınmaz malların resen veya müracaat üzerine tevhit (birleştirme) veya ifrazı (ayırma), bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkininin bu kanun hükümlerine uygunluğu belediyeler veya il özel idare kurullarınca onaylanacağı hüküm altına alınmıştır.

İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca ayırma işleminin, parselasyon niteliğinde olan ve olmayan olarak iki çeşidi vardır:

- **Parselasyon niteliğinde olan ayırma (ifraz);** imar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu

hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir.

- **Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma (ifraz);** kamu hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında bulundurmayan ve yalnızca bir parselin birden fazla parçalara ayrılması işlemidir.

4.1.2. Kadastro Kanunu'nun İlgili Maddesi

Kadastro Kanunu'nun ilgili maddesinde bir ayırma işleminin yapılabilmesi için maliklerin isteği yanında ayrıca başka bazı belgelerinde olması istenir. Örneğin, kısmi kamulaştırma işlemlerinde Kamulaştırma Yasa'sının gerektirdiği belgeler; imar uygulama işlemlerinde, imar sınırları içinde ilgili belediyenin, imar sınırları dışında ise il idare kurulunun yazıları gereklidir.

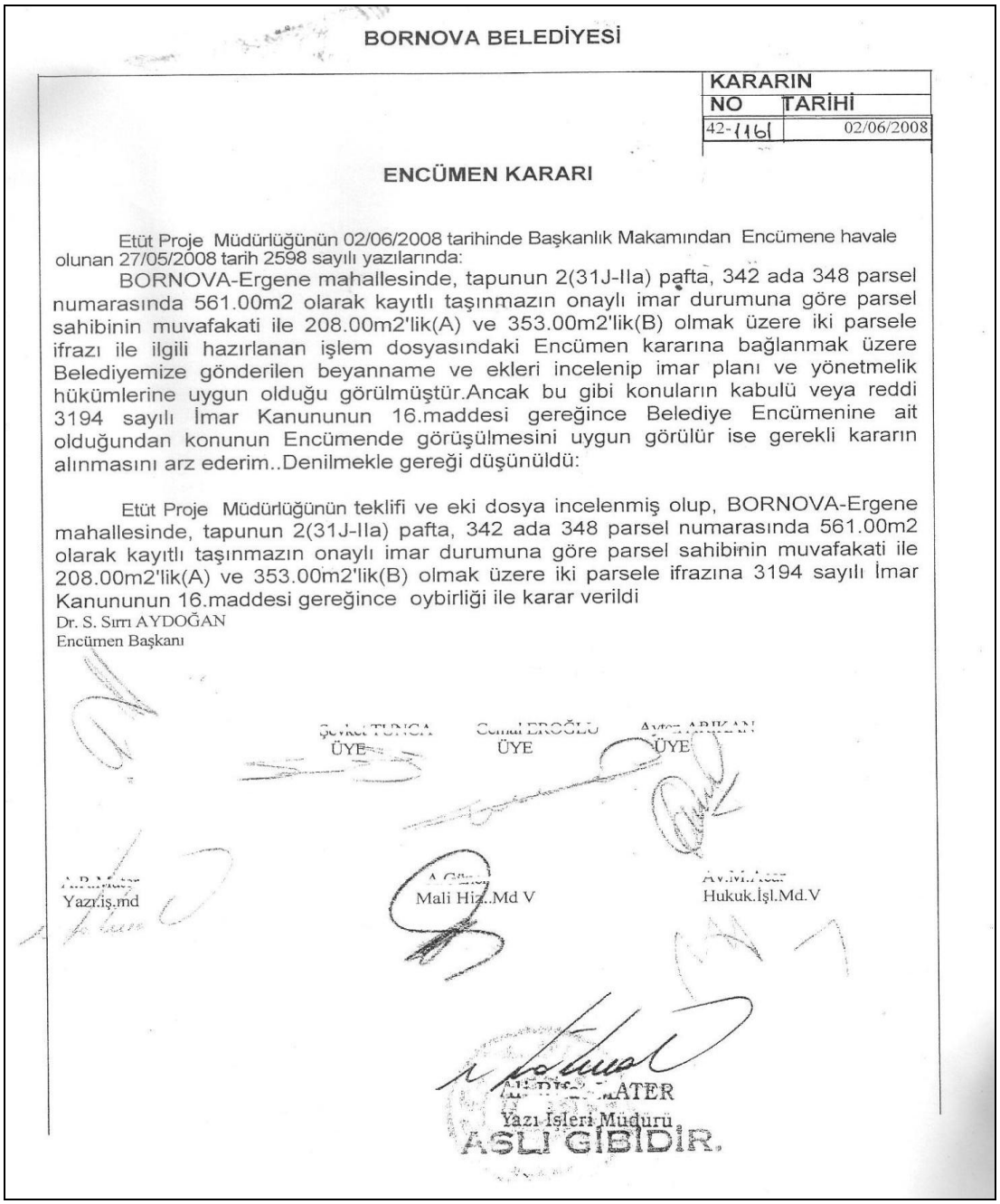
4.1.3.Tapu Sicil Tüzüğü'nün İlgili Maddesi

Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde ayırma işlemi, yukarıda yaptığımız ayırmanın tarifi tarif edilmiştir.

4.2. İşleme Özel Olan Belgeler

Ayırma (ifraz) için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir:

- Ayırma için serbest mühendislerce düzenlenmiş ve uygunluğu kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve bir üst yazıya bağlanmış üç takım dosya içinde değişiklik beyannamesi, kontrol raporu ve ek belgeler
- Ayrılması istenen taşınmaz malın sahibine ait veya yetkili temsilcilerinin nüfus cüzdanı veya pasaportu ve temsil belgesi
- İstendiği takdirde tapu senetlerine yapıştırılmak üzere ayırmalarda (ayrılması istenilen parça sayısından bir fazla) taşınmaz mal sahibinin son altı ay içinde çekilmiş 6x4 cm büyüklüğünde vesikalık fotoğrafı
- Taşınmazın bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı



BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN NO	TARİHİ
42-1161	02/06/2008

ENCÜMEN KARARI

Etüt Proje Müdürlüğünün 02/06/2008 tarihinde Başkanlık Makamından Encümene havale olunan 27/05/2008 tarih 2598 sayılı yazılarında:

BORNOVA-Ergene mahallesinde, tapunun 2(31J-IIa) pafta, 342 ada 348 parsel numarasında 561.00m2 olarak kayıtlı taşınmazın onaylı imar durumuna göre parsel sahibinin muvafakati ile 208.00m2'lik(A) ve 353.00m2'lik(B) olmak üzere iki parsele ifrazı ile ilgili hazırlanan işlem dosyasındaki Encümen kararına bağlanmak üzere Belediyemize gönderilen beyanname ve ekleri incelenip imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olduğu görülmüştür.Ancak bu gibi konuların kabulü veya reddi 3194 sayılı İmar Kanununun 16.maddesi gereğince Belediye Encümenine ait olduğundan konunun Encümende görüşülmesini uygun görülür ise gerekli kararın alınmasını arz ederim..Denilmekle gereği düşünüldü:

Etüt Proje Müdürlüğünün teklifi ve eki dosya incelenmiş olup, BORNOVA-Ergene mahallesinde, tapunun 2(31J-IIa) pafta, 342 ada 348 parsel numarasında 561.00m2 olarak kayıtlı taşınmazın onaylı imar durumuna göre parsel sahibinin muvafakati ile 208.00m2'lik(A) ve 353.00m2'lik(B) olmak üzere iki parsele ifrazına 3194 sayılı İmar Kanununun 16.maddesi gereğince oybirliği ile karar verildi

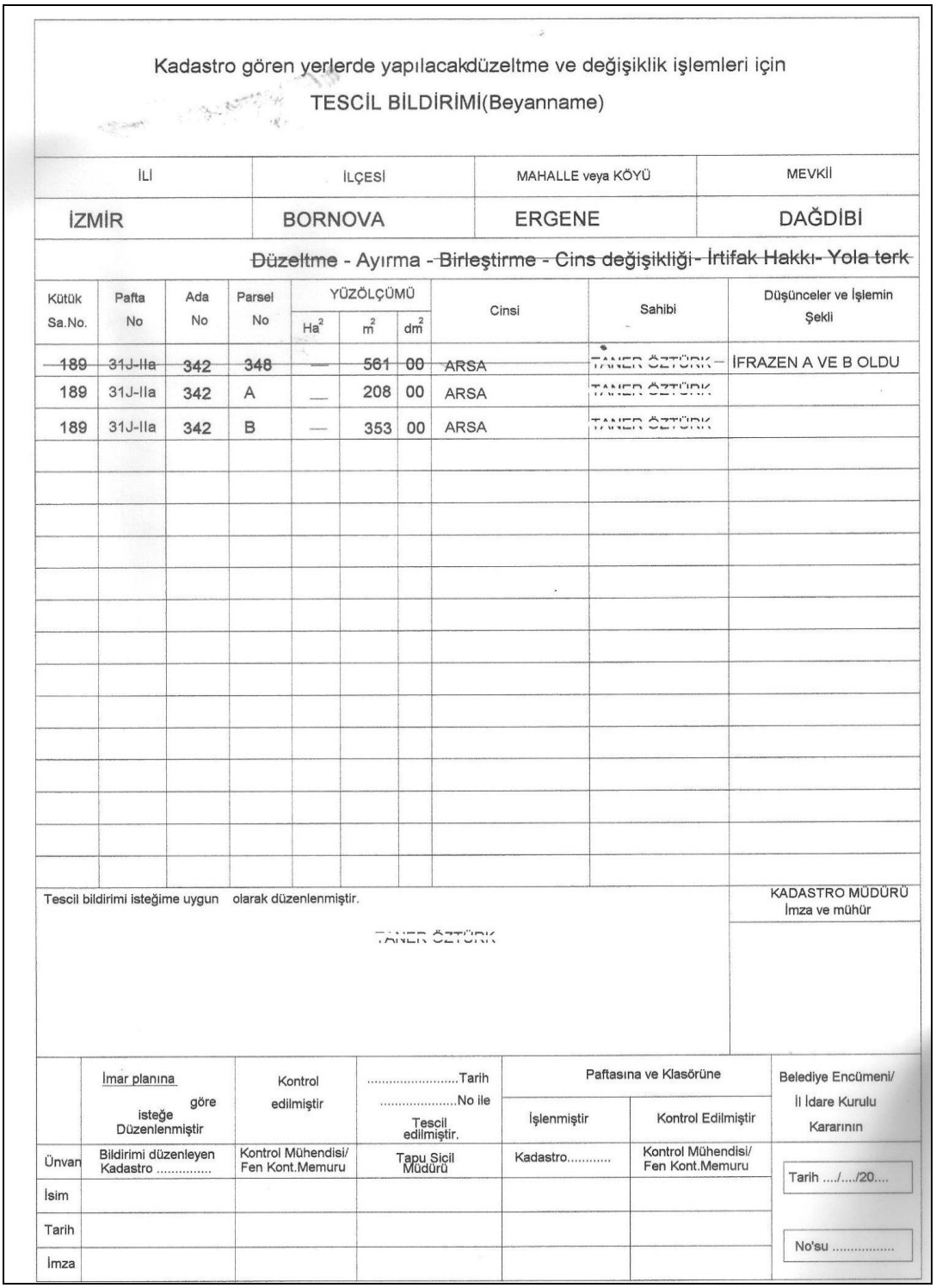
Dr. S. Sırrı AYDOĞAN
Encümen Başkanı

Şevket TUNCA — ÜYE
Cemal EROĞLU — ÜYE
Ayşe ARIKAN — ÜYE

Yazı.iş.md
Mali Hiz..Md V
Hukuk.İşl.Md.V

ATER
Yazı İşleri Müdürü
ASLI GİBİDİR.

Resim 4.1: Belediye encümen kararı



Kadastro gören yerlerde yapılacakdüzeltme ve değişiklik işlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ(Beyanname)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE veya KÖYÜ	MEVKİİ
İZMİR	BORNOVA	ERGENE	DAĞDİBİ

~~Düzeltme~~ - Ayırma - ~~Birleştirme - Cins değişikliği~~ - ~~İrtifak Hakkı~~ - ~~Yola terk~~

Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	YÜZÖLÇÜMÜ Ha²	m²	dm²	Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve İşlemin Şekli
~~189~~	~~31J-IIa~~	~~342~~	~~348~~	—	~~561~~	~~00~~	ARSA	TANER ÖZTÜRK	İFRAZEN A VE B OLDU
189	31J-IIa	342	A	—	208	00	ARSA	TANER ÖZTÜRK	
189	31J-IIa	342	B	—	353	00	ARSA	TANER ÖZTÜRK	

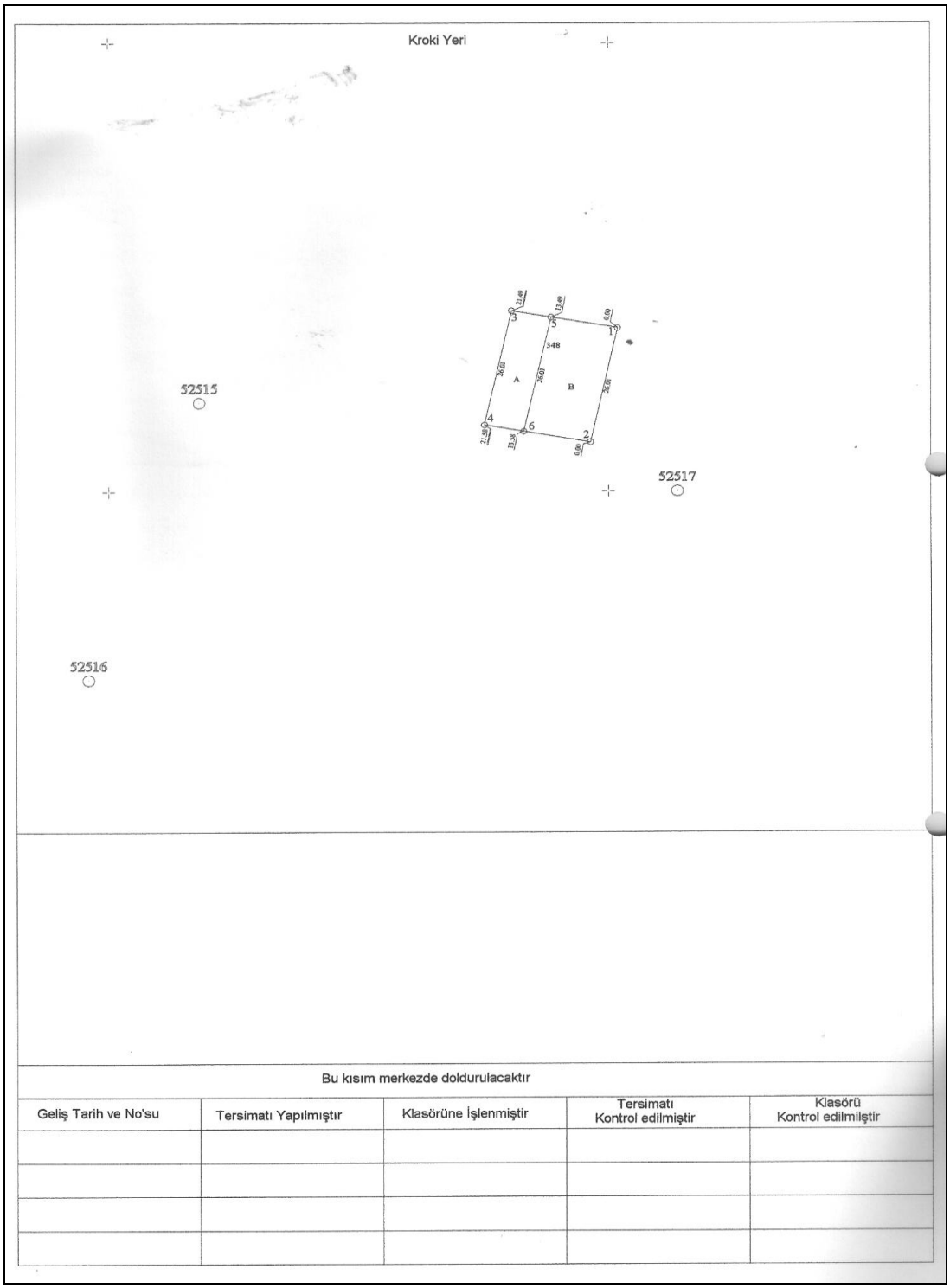
Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.

TANER ÖZTÜRK

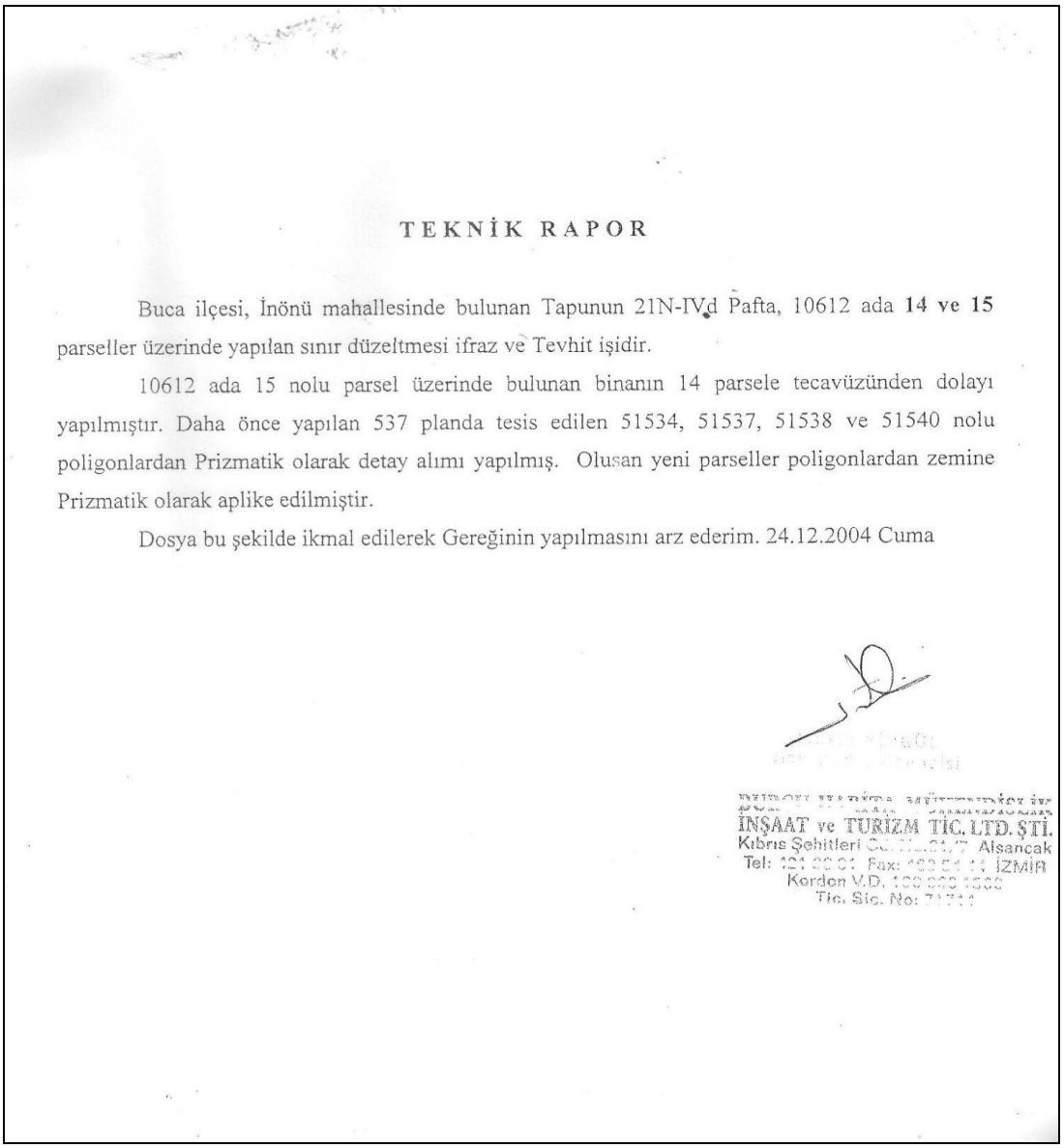
KADASTRO MÜDÜRÜ
İmza ve mühür

	İmar planına göre isteğe Düzenlenmiştir	Kontrol edilmiştir	.....Tarih .....No ile Tescil edilmiştir.	Paftasına ve Klasörüne İşlenmiştir	Paftasına ve Klasörüne Kontrol Edilmiştir	Belediye Encümeni/ İl İdare Kurulu Kararının
Ünvan	Bildirimi düzenleyen Kadastro	Kontrol Mühendisi/ Fen Kont.Memuru	Tapu Sicil Müdürü	Kadastro.....	Kontrol Mühendisi/ Fen Kont.Memuru	Tarih ..../..../20....
İsim						
Tarih						No'su .....
İmza						

Resim 4.2: İfraz için tescil bildirimi



Resim 4.3: Tescil bildirimi ile verilecek kroki



TEKNİK RAPOR

Buca ilçesi, İnönü mahallesinde bulunan Tapunun 21N-IVd Pafta, 10612 ada **14 ve 15** parseller üzerinde yapılan sınır düzeltmesi ifraz ve Tevhit işidir.

10612 ada 15 nolu parsel üzerinde bulunan binanın 14 parsele tecavüzünden dolayı yapılmıştır. Daha önce yapılan 537 planda tesis edilen 51534, 51537, 51538 ve 51540 nolu poligonlardan Prizmatik olarak detay alımı yapılmış. Olusan yeni parseller poligonlardan zemine Prizmatik olarak aplike edilmiştir.

Dosya bu şekilde ikmal edilerek Gereğinin yapılmasını arz ederim. 24.12.2004 Cuma

İNŞAAT ve TURİZM TİC. LTD. ŞTİ.
Kıbrıs Şehitleri Alsancak
İZMİR
Kordon V.D.
Tic. Sic. No:

Resim 4.4: Ekli belge teknik rapor

4.3. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Örnek 1: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı ½'şer hisselerle biz Emine KURBAN ile Fatma SEYİTOĞLU adlarımıza kayıtlı olup bu kez Kadıköy Belediye Başkanlığının 01/07/2006 tarih ve 256 sayılı encümen kararı ve Kadastro Müdürlüğünün 28/06/2006 tarihli değişiklik beyannamesi gereğince 1226 ada 31 parsel 318.16 m² arsa, 1226 ada 32 parsel 249.92 m² arsa, 1226 ada 33 parsel 249,92 m^2 arsa olarak üç kısma ifrazen tapu siciline tescilini talep ederiz.

Örnek 2: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı Ali oğlu Osman Mehmet GÜRBÜZ adında kayıtlı iken, bu kez kayıt malikinin Burdur I. Noterliğinden vermiş olduğu 04/06/2006 tarih ve 15819 sayılı vekaletname ile yetkili vekili ben Timur oğlu Hacı Emin ÖMER bilvekale (vekaleten) hareketle Muratpaşa Belediye encümeninin 11/06/1999 tarih ve ….. sayılı kararı ve Kadastro Müdürlüğünce tasdikli değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere taşınmaz malın 5890 ada 4 ve 5 parsel olmak üzere iki kısma ifrazının yapılmak suretiyle tapuya tescilini talep ederim.

4.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili

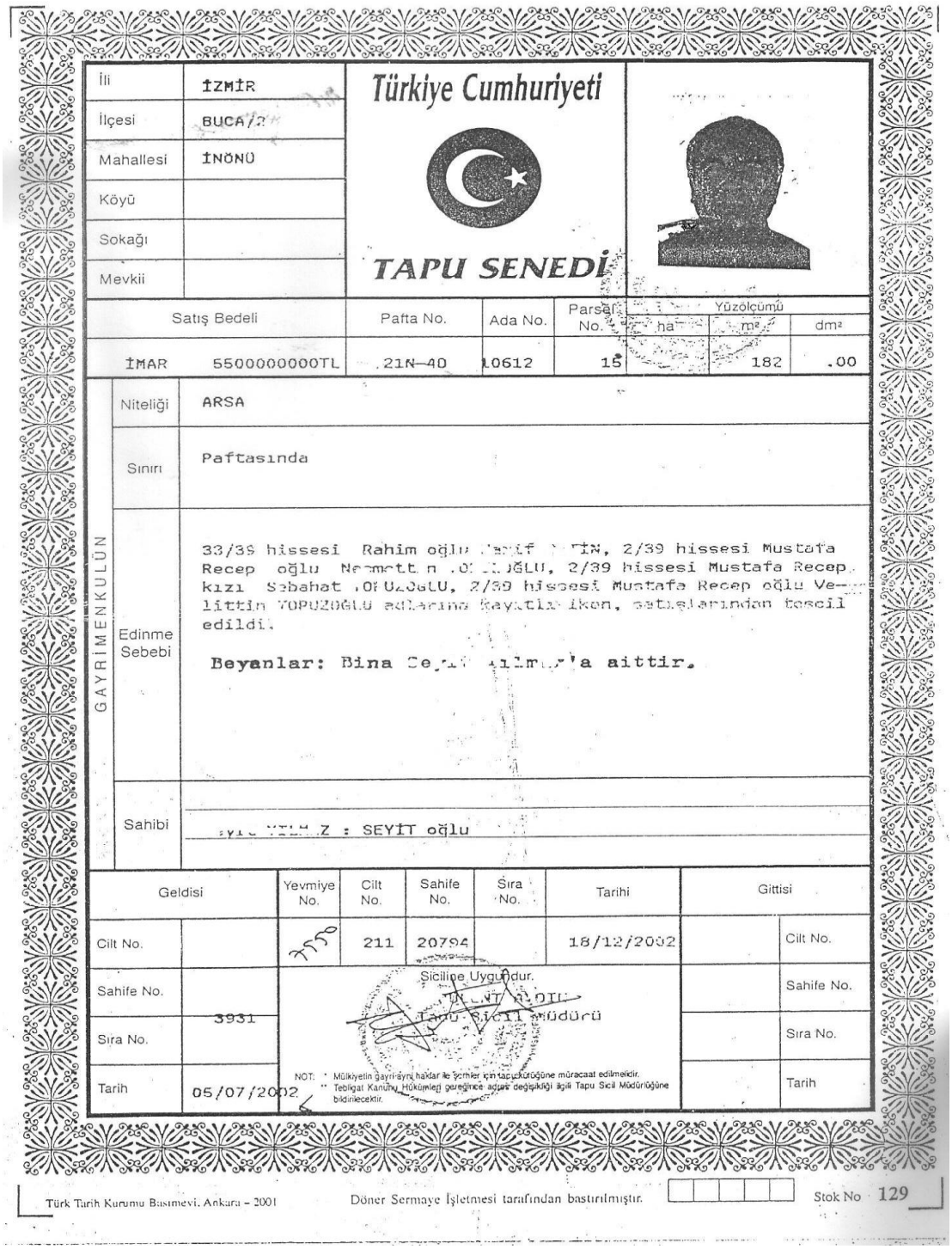
İşlem, tapuya tescili yapılırken ifraza tabi tutulan ana gayrimenkulün sayfası Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde gösterildiği şekilde kapatılır. "Sayfa nu." sütunu çaprazlama çizilir. Mülkiyet sütunundaki ilk boş satıra çift çizgi çizilir ve beyanlar sütununa kapatılma nedeni 'İş bu sayfa ifraz nedeniyle kapatılmıştır. "Tarih yevmiye" şeklinde belirtme yaptıktan sonra yeni oluşan parseller kadastro müdürlüğünce verilen parsel numaralarına göre ilk boş sayfadan başlayarak tapu kütüğüne aşağıdaki şekilde tescil edilir. Ayrıca eski ve yeni sayfalar arasında bağlantı kurulur. Tescil bildirimleri tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılarak tapu sicil müdürlüğünce tasdik edilir.

Örnek: Nurbanu SEYİTOĞLU: Erdal kızı- % ½- ifraz- tarih- Yevmiye
Hüdanur EROL: Yener kızı- % ½ - ifraz- tarih- Yevmiye

Daha sonra tapu senedi şu şekilde yazılır:

101 ada 1 nu.lı parselin Muratpaşa Belediye Encümeninin 1.06.2006 tarih ve ilgi sayılı kararı ve Kadastro Müdürlüğünce tasdikli değişiklik beyannamesine göre. 5890 ada 4 ve 5 nu.lı parseller olmak üzere, iki kısım olarak ifrazen tesciline istinaden düzenlenmiştir.

Aşağıda bir tapu senedi yazılmış şekli ile görülmektedir.



İli: İZMİR
İlçesi: BUCA/İ
Mahallesi: İNÖNÜ
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
İMAR 5500000000TL	21N-4D	10612	15		182	.00

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	ARSA
Sınırı	Paftasında
Edinme Sebebi	33/39 hissesi Rahim oğlu [illegible], 2/39 hissesi Mustafa Recep oğlu Nermettin [illegible]OĞLU, 2/39 hissesi Mustafa Recep kızı Sabahat [illegible]OĞLU, 2/39 hissesi Mustafa Recep oğlu Velittin TOPUZOĞLU adlarına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi. **Beyanlar:** Bina Ce[illegible] [illegible]'a aittir.
Sahibi	[illegible] : SEYİT oğlu

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3550	211	20794		18/12/2002		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.	3931							Sıra No.
Tarih	05/07/2002							Tarih

Siciline Uygundur.
[illegible] Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayrıaynı haklar ile şerhler için tapu cüzdanına müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara – 2001 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Resim 4.5: Tapu senedi (ifrazdan sonra)

4.5. İşlemin Mali Yönünün Hesabı

- İlgi sayılı Harçlar Kanunu'na göre; ayrılan taşınmaz malların kayıtlı değerleri üzerinden binde 9 oranında tapu harcı tahsil edilir. İfraz beyannamelerine damga pulu yapıştırmaya gerek yoktur. İfraz harcı ifraz olan parselin ifraz olmadan önceki değeri üzerinden hesaplanır.

Örnek; Parsellere ayrılacak taşınmazın değeri 300 000 TL ise
300 000x9/1000=2700 TL tapu harcı tahsil edilir.

- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir. Bu ücret her yevmiye için bir adet tahsil edilir. Ayrılan parça sayısı kadar tahsili doğru değildir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Bir baba 150000 m² tarlasını üç çocuğuna eşit paylaştırmak istiyor. Öncelikle serbest çalışan harita mühendisine arazide ayırma işlemini yaptırıyor. Ayırma dosyası kadastro müdürlüğünün teknik kontrolünden geçtikten sonra tapu sicil müdürlüğüne geliyor. İşlemi gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşleme özel belgeleri temin ediniz.	➢ Ayırma için gerekli olan değişiklik beyannamesi, kontrol raporu ve ek belgeyi alınız. ➢ Belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararına ait belgeyi alınız.
➢ Ayırma tescil istem belgesini yazınız.	➢ Resmî evrak yazım içeriğine dikkat ediniz.
➢ Yevmiye defterine kaydediniz.	➢ "Tapu Sicil Kütükleri" modülünde edindiğiniz bilgilerinizi hatırlayınız.
➢ Tapu senedini yazınız.	➢ Boş tapu senedi kullanınız.
➢ Ayırmaya tabi tutulan gayrimenkule ait sayfayı sebebini yazarak kapatınız.	➢ Örnek olarak verilen tapu kütüğü sayfasını çoğaltarak kullanınız.
➢ Yeni parselleri tapuya tescil ediniz.	➢ İşlemin niteliğine uygun tapuya tescilini hatırlayınız.
➢ İşlemin mali yönünü hesaplayınız.	➢ İşlemin mali yönünün hesabını hatırlayınız.

DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İşleme özel belgeleri temin ettiniz mi?		
2. Ayırma tescil istem belgesini yazdınız mı?		
3. Yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
4. Tapu senedini yazdınız mı?		
5. Ayırmaya tabi tutulan gayrimenkule ait sayfayı sebebini yazarak kapattınız mı?		
6. Yeni parselleri tapuya tescil ettiniz mi?		
7. İşlemin mali yönünü hesapladınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda **"Hayır"** şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız **"Evet"** ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Ayırma …… ve …….. ayırma olmak üzere iki çeşittir.

2. Bir parselin birden çok parçaya ayrılmasına …….denir.

3. Ayırma işlemi …….. ve ……. yönü olan bir işlemdir.

4. Tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı taşınmazın birden çok parsele ayrılmasına……..denir.

B) Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. 200 000 TL değerindeki parselin ifrazında tapu harcı ne kadardır?
- **A)** 12500 TL
- **B)** 180 TL
- **C)** 1800 TL
- **D)** 1250 TL

2. Döner sermaye ücreti neye göre alınır?
- **A)** Her yevmiye numarası için bir adet alınır.
- **B)** Ayrılan her parsel için bir adet alınır.
- **C)** Her işlem için bir adet alınır.
- **D)** Hiç alınmaz.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–5

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak bağımsız bölümlerin ayırma ve birleştirmesini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek binalarındaki bağımsız bölümler için ayırma veya birleştirme işlemi yaptırmış tanıdıklarınızın olup olmadığını araştırınız. Öğrendiklerinizi sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

5. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYIRMA VE BİRLEŞTİRMESİ

Bağımsız bölüm: Ana gayrimenkulün ayrı ayrı, başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerdir. Türk Medeni Kanunu taşınmaz olarak nitelendirmiştir.

Resim 1.1: Bağımsız bölüm kabul edilen ek bina örnekleri

5.1. Bağımsız Bölümün Niteliği

Bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, hava gazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki eklentilerinde tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması hâlinde eklentiler ve ortak yerlerde kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

5.2. Bağımsız Bölümün Ayırma ve Birleştirmesinin Yasal Dayanağı

Bağımsız bölümlerin ayırma ve birleştirilmesi Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiştir.

Bağımsız bölümlerin ifrazı ve tevhidi (ayrılması ve birleştirilmesi) mümkündür. Niteliğinin dükkân veya mesken olması sonucu değiştirmez. Yeter ki belediye imar müdürlüğü bu ayırma veya birleştirmeye yönelik tadilat projesini onaylamış olsun. Tadilat projesi doğrultusunda ayırma veya birleştirme yapılabilir. Bunun için değişiklik beyannamesi düzenlemeye gerek yoktur. Tadilat projesi değişiklik beyannamesi yerine geçecektir.

Rızaen (tarafların rızası ile) yapılabileceği gibi bağımsız bölümün ayırma veya birleştirilmesi mahkeme kararı ile de yapılabilir.

5.3. İşleme Özel Olan Belgeler

Bağımsız bölümlerin ayırma ve birleştirilmesi işleminde aşağıdaki belgeler istenir.

5.3.1. Belediye İmar Müdürlüğü Tarafından Onaylanmış Tadilat Projesi

Bir proje hazırlanıp onaylatıldıktan sonra ya inşaat aşamasında iken veya inşaat bittikten sonra bağımsız bölümlerin bir kısmı birleştirilmek istenir veya bir bölüm birden fazla bağımsız bölüme ayrılmak istenirse ayrıca bir tadilat projesi hazırlanır. Projede olmayan bir eklenti yapılır veya yapılmak istenirse yine eski projeye ek olarak bir proje hazırlanır. Bu projede sadece tadilat yapılacak kısımla ilgili detaylar gösterilir.

Bu proje belediye imar müdürlüğüne onaylatıldıktan sonra tapu kütüğüne işlenmek üzere tapu sicil müdürlüğüne müracaat edilir.

5.3.2. Rızaen Yapılmayan İşlemler İçin Mahkemenin Karar Belgesi

Tarafların rızası olmadan ihtiyaçtan dolayı mahkeme kararı ile ayırma veya birleştirme işlemi yapılabilir. Bu durumda aşağıdaki gibi bir mahkeme kararı alınır.

İşbu taşınmaz mal üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş bulunan C blok (3) bağımsız bölüm numaralı 6/216 arsa paylı zemin kattaki dükkânın Elazığ Sulh Hukuk Hâkimliğinin 16.02.2006 tarih ve 2005/1557 Esas ve 2006/180 Karar sayılı ilamı gereğince hükmen tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

5.4. Tadilat Projesinin Tanımı ve Amacı

Tadilat projesi: Yapı bitmiş olsun veya olmasın ruhsat eki onaylı projelerde imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen değişikliklere göre sadece değişen kısımlarla ilgili olarak tanzim edilen uygulama projeleridir.

Yapıda yapılacak değişiklikleri imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak gerçekleştirmek ve ruhsat eki onaylı projelerde düşünülememiş ihtiyaç veya isteklerin gerçekleştirilmesi amacını taşır.

Resim 5.2: Bağımsız bölümlerin tadilatı için yapılmış ölçü krokisi ve tadilat projesi

5.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş bulunan C Blok (3) bağımsız bölüm numaralı 6/216 arsa paylı zemin kattaki dükkân ve bu dükkâna isabet eden arsa payının tamamı musavatan (eşit olarak) İbrahim Haydar BULUT ve Halil TEKTAŞ adlarına kayıtlı olup Elazığ Sulh Hukuk Hâkimliğinin 16.02.2006 tarih ve 2005/1557 Esas ve 2006/180 Karar sayılı ilamı gereğince, bu dükkânın ekli Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğünce tasdikli projede görüldüğü üzere iki bağımsız bölüm hâline getirilerek, projesinde 2 D/I ile gösterilen 38,30 m²lik dükkân eski bağımsız bölüm numarası olan C Blok (3) nu.lı dükkan olarak 3/216 arsa payı nispetinde Yusuf oğlu İbrahim Haydar BULUT adına ve projesinde (2) 0/2 ile gösterilen 30.64 m²lik dükkânda C Blokun son bağımsız bölümü olarak tescil edilecek şekilde (12) bağımsız bölüm numarası verilerek 3/216 arsa payı nispetinde Ömer oğlu Halil TEKTAŞ adlarına hükmen tapuya tescilini talep ederiz.

5.6. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili

Bağımsız bölümün ifrazı hâlinde büyük olan kısım için eski bağımsız bölüm numarası muhafaza edilir. Sadece arsa payı miktarı yeni şekline uygun olarak değiştirilir. Küçük kısma ise o apartmanın son bağımsız bölüm numarası verilir. Bundan sonra bu küçük kısım kat mülkiyeti kütüğünün boş olan son sayfasına tescil edilerek ayrıldığı sayfayla arasında irtibat kurulur.

Birbirine bitişik veya alt üst şeklinde bulunan iki dairenin birleştirilmesi hâlinde ise büyük olan bağımsız bölümün numarası muhafaza edilerek birleştirme nedeniyle sayfalar kapatılır ve kat mülkiyeti kütüğündeki boş olan ilk sayfaya yeni bağımsız bölüm tescil edilir. Kapatılan sayfalarla irtibat kurulur.

5.7. İşlemin Mali Yönü

Bağımsız bölümlerin ifrazı veya tevhidi hâlinde, arazilerin ifraz ve tevhidinde olduğu gibi bir uygulama yapılarak Harçlar Kanunu'na ekli ilgi sayılı tarifenin ilgili pozisyonu uyarınca kayıtlı değer üzerinden binde 9 oranında harç tahsili gerekir. İfraz ve tevhit beyannamelerine damga pulu yapıştırmaya gerek yoktur. Damga pulu bu işlemeler için kaldırılmıştır.

Örnek: Bağımsız bölümlerinin ifrazı veya tevhidi yapılacak taşınmazın değeri 300 000 TL ise

300 000x9/1000=2700 TL tapu harcı tahsil edilir.

Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Bir ana taşınmazın sağ tarafına depo yapılıyor. Ana taşınmazla birlikte kullanılıyor. Arka tarafında bulunan ek bina ise ayrı tapulanmak isteniyor. Buna göre ayırma ve birleştirme işlemini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşleme özel belgeleri temin ediniz.	➢ Tadilat projesini alınız. ➢ Rızaen yapılmayan işlemler için mahkemenin karar belgesini alınız.
➢ Tescil istem belgesini yazınız.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tescil istem belgesini yazınız.
➢ Yevmiye defterine kayıt yapınız.	➢ "Tapu Sicil Kütükleri" modülünde edindiğiniz bilgilerinizi hatırlayınız.
➢ Tapu senedini yazınız.	➢ Boş tapu senedi kullanınız.
➢ İşlemin tapuya tescilini niteliğine uygun olarak yapınız.	➢ Ayırma durumunda bağımsız bölüm numarası aynı kalmak üzere arsa payını değişik yazınız. ➢ Ayrılan küçük kısma apartmanın son bağımsız bölüm numarasını yazınız. ➢ Birleştirmede ise eski sayfayı kapatıp ilk boş sayfaya birleştirilmiş taşınmazı tapuya tescil ediniz.
➢ Kayıtlı değer üzerinden harç bedelini tahsil ediniz.	➢ İşlemin mali yönünü hatırlayınız.

DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İşleme özel belgeleri temin ettiniz mi?		
2. Tescil istem belgesini yazdınız mı?		
3. Yevmiye defterine kayıt yaptınız mı?		
4. Tapu senedini yazdınız mı?		
5. İşlemin tapuya tescilini niteliğine uygun olarak yaptınız mı?		
6. Kayıtlı değer üzerinden harç bedelini tahsil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Ana gayrimenkulün ayrı ayrı, başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine …… denir.

2. Türk Medeni Kanunu bağımsız bölümü …… olarak nitelendirmiştir.

3. Ayırma ve birleştirme işlemi …….. projesi doğrultusunda yapılabilir.

4. Ayırma ve birleştirme işlemi …….. veya …….kararıyla olur.

B) Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Bağımsız bölümün ifrazında hangi numara verilir?

A) Küçük olan bölümün numarası verilir.
B) Büyük olan bölümün numarası verilir.
C) Yeni numara verilir.
D) Numara verilmez.

2. Bağımsız bölümlerin ifraz ve tevhidinde ne kadar harç alınır?

A) Binde 5
B) Binde 4
C) Binde 9
D) Yüzde 15

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–6

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak cins değişikliği işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek arsa veya arazilerinde cins değişikliği işlemi yapılmış veya yaptırmış tanıdıklarınızın olup olmadığını araştırınız. Öğrendiklerinizi sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

6. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Cins değişikliği, bir taşınmaz malın cinsini; yapısız iken yapılı, yapılı iken yapısız hâle (bağ, bahçe, tarla vb. iken arsaya; arsa veya arazi iken bağ, bahçe ve benzeri duruma) dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemdir.

6.1. Cins Değişikliğinin Yasal Dayanağı

Cins değişikliğinin yasal dayanağı Kadastro Kanunu'nun ilgili maddesidir.

6.1.1. Kadastro Kanunu'nun İlgili Maddesi

Kadastro Kanunu'nun ilgili maddesinde cins değişikliği konusunda taşınmaz malların konumlarında, sınırlarında, büyüklük ya da boyutlarında olmayan, sadece üzerinde olan değişikliklerin tapu kaydına işlenebileceği belirtilmiştir.

6.2. İşleme Özel Olan Belgeler

İşlem için gerekli belgeler şunlardır:

- Cins değişikliği istenen taşınmaz malın tapu senedi veya tapu kayıt örneği, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya bilgi
- Taşınmaz malın maliki veya temsilcisinin fotoğraflı nüfus cüzdanı ve temsil belgesi
- Yapısız iken yapılı hâle gelen taşınmaz malların cins değişikliği işlemlerinde, yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasında sakınca olmadığına dair belediye/valilik yazısı
- Taşınmaz mal sahibinin bir adet 6x4 cm büyüklüğünde son altı ay içinde çekilmiş vesikalık fotoğrafı (yeni tapu senedi için)
- Malik veya hissedarların T.C kimlik numaralarını gösterir belge

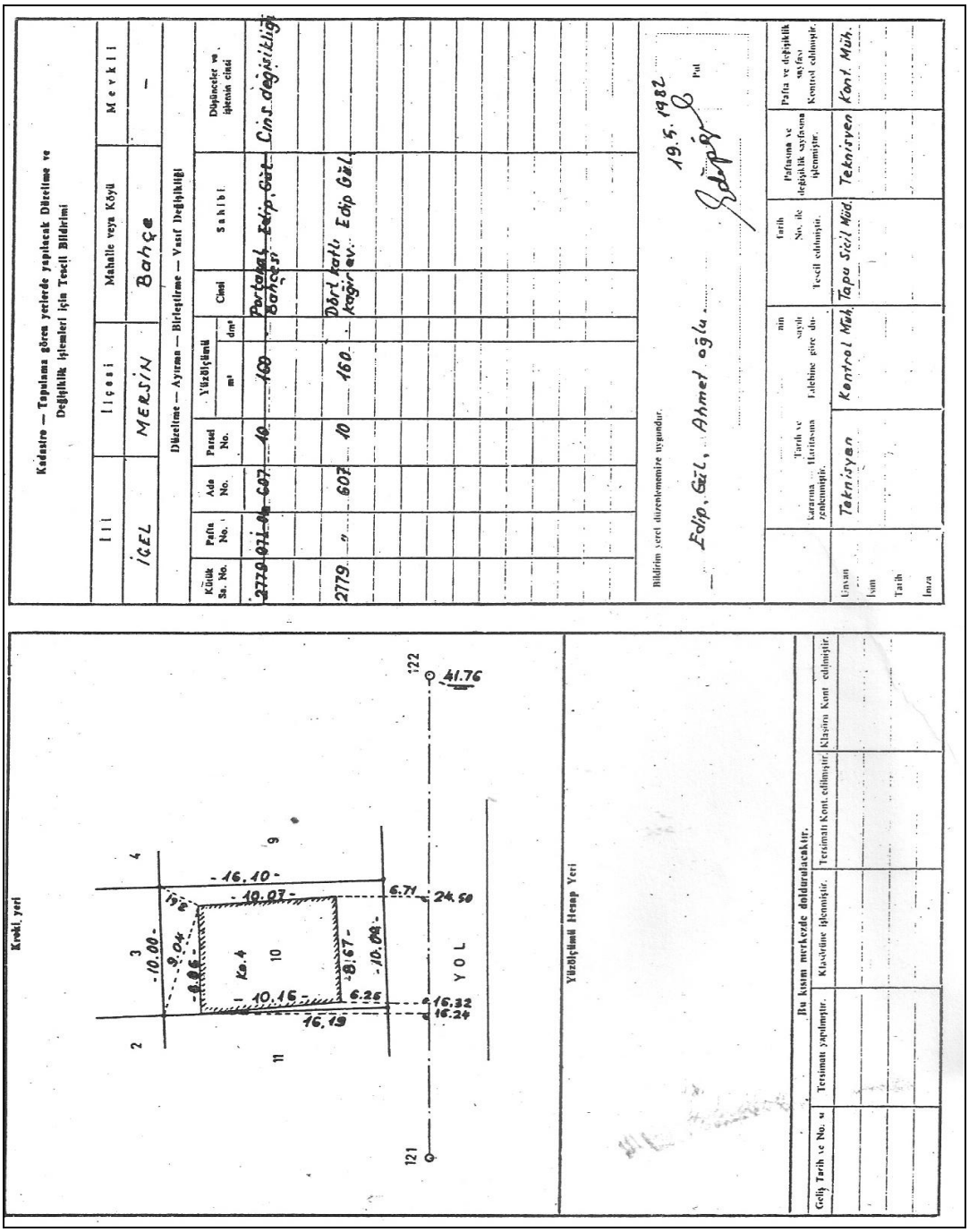
6.3. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

ÖRNEK 1: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın ”Kâgir ev” olan cinsinin, Kahta Kadastro Müdürlüğünün 17.07.2006 tarih ve 390/1372 sayılı yazıları ve ekli değişiklik beyannamesi gereğince "ARSA" olarak değiştirilmesini talep ile.....

ÖRNEK 2: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı Rabia ŞAHİN ve Tuğba ŞAHİN adlarına ½ hisselerle kayıtlı iken, bu kez bizler Rabia ŞAHİN ve Tuğba ŞAHİN bizzat hareketle işbu taşınmazımızın “Ev” olan cinsinin Ordu Kadastro Müdürlüğünden tanzim ettirmiş olduğumuz 25.06.2006 tarih ve 1256 sayılı değişiklik beyannamesinde gösterildiği üzere “Arsa” olarak değiştirilerek tapuya tescilinin yapılmasını talep ederiz.

ÖRNEK 3: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın 2/16 hissesi ben Mehmet kızı Banu SEYLAN 7/16'şar hissesi de bizler Ahmet evlatları Filiz UÇAR ve Ali SEYLAN adlarına "Avlulu Kagir ve Ahşap Ev" cinsi ile kayıtlı iken, Samsun Kadastro Müdürlüğünce 15.05.2006 tarihinde tanzim edilen değişiklik beyannamesinden de anlaşılacağı üzere “Avlulu Kagir ve Ahşap ev” yıkılmış olduğundan, cinsinin "Arsa" olarak değiştirilerek tapuya tescilini talep ederiz.

ÖRNEK 4: Yukarıda özellikleri belirtilen Adıyaman ili Kâhta ilçesi Durak Köyü 2960 ada 45 parsel sayılı bodrum zemin ve bir normal katlı pansiyonun tamamı Ahmet kızı Ayşe AYDIN ve Süleyman oğlu Tahir Yılmaz KENAR adına yarı yarıya kayıtlı iken; bu kez Ayşe AYDININ Kopenhag Büyükelçiliğinden düzenlemeli 20.11.2006 tarih ve 2313 sayılı vekâletnameye istinaden, yetkili vekili ben Mahmut ERDOĞAN bilvekale (vekâleten) hareketle haiz olduğum yetkiye istinaden ve ben Tahir Yılmaz KENAR da bizzat hareketle, Kâhta Belediyesince verilen 23.06.2006 tarihli yapı kullanma izin belgesi ve Kâhta Belediyesi İmar Müdürlüğünce onaylı 07.06.2006 tarih ve 5/17 sayılı Genel İnşaat Projesi ve Kadastro Müdürlüğünce düzenlemeli değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere, taşınmazın cinsinin "Bodrum ve zemin ve bir katlı otel" olacak şekilde değiştirilerek tescilini talep ederim.



Resim 6.1: Cins değişikliğine uğramış taşınmaz için tescil bildirimi

6.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Tescili

Kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen tescil bildirimleri, tapu sicil müdürlüğüne gönderildikten sonra tapu sicil müdürlüğü tarafından tescil işlemi yapılır. "Taşınmazın Niteliği" sütunundaki cinsi kırmızı mürekkepli kalemle terkin edilerek tarih ve yevmiye numarası yazıldıktan sonra mavi veya siyah mürekkepli kalemle yeni cinsi yazılır.

Örnek: Kâgir ev. Tarih- Yevmiye
Arsa

Tapu senedinin yazımı aşağıdaki gibi yapılır;

İşbu taşınmaz malın "Kâgir Ev" olan cinsinin, Çankaya Kadastro Müdürlüğünün 17.07.2006 tarih ve 390/1372 sayılı yazıları ve ekli değişiklik beyannamesi gereğince "ARSA " olarak değiştirilerek tesciline istinaden düzenlenmiştir.

6.5. İşlemin Mali Yönü

İlgi sayılı Harçlar Kanunu'na ekli tarifesinin ilgili pozisyonlarına göre;

- 01 Ocak 1983 tarihinden önce inşaatı bitip iskân ruhsatının alındığının ve inşaata ilişkin emlak alım vergisinin ödendiğinin belgelendirilmesi hâlinde tashih harcı alınmadan tapuya tescil yapılacaktır.
- Tapu sicilinde kayıtlı olan arsa ve arazi üzerinde inşa olunan bina vb. tesisler nedeniyle (yani yapısız iken yapılı hâle getirilmesi nedeniyle) ilgili madde pozisyonunda belirtilen binde 15 harç tahsili yapılır. Sosyal mesken vb. nitelikteki binalar nedeniyle yine ilgili madde pozisyonunun ikinci paragrafında belirtilen binde 7,5 oranındaki harçlar ilgili maliye tahsil edileceğinden bu harçların ödendiğinin belgelendirilmesi hâlinde harç tahsil edilmeden tapuya tescil yapılacaktır (Harcın ödendiğine dair yazı getirilememesi hâlinde aşağıdaki cezalı harç tahsili hükmünün uygulanarak işlemin yapılması ve maliyeye ihbarda bulunulması gerekir.). Tarifenin ilgili pozisyonu uyarınca hesaplanacak harç, emlak vergisi bildiriminin verilmesi gereken süre içerisinde, şekli ve muhtevası Maliye Bakanlığınca tespit edilecek bir beyanname ile beyan edilir ve beyanname verme süresi içinde ödenir.
- Yapılı hâle getirme ile ilgili olmayan her çeşit cins ve kayıt tashihinde emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değer üzerinden ilgili madde uyarınca, onbinde 5 oranında harç tahsil edilerek tapuya tescil yapılacaktır.
- Natamam (tamamlanmamış yapı) olarak yapılacak cins değişikliği taleplerinde tarifenin ilgili pozisyonuna göre harç tahsili gerekir. Natamam bina yapılıp bittiğinde yeni bir cins değişikliği yapılacağından tarifenin ilgili pozisyonuna göre o zaman harç alınacaktır.

UYGULAMA FAALİYETİ

Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret de tahsil edildikten sonra taleplerin karşılanması gerekir.

Cins değişikliği işlemlerinde cezalı harç tahsili:

İlgi sayılı Harçlar Kanunu'nda değişiklik yapan kanunun ilgili maddesinde aşağıdaki hüküm eklenmiştir.

"Bu tarifenin ilgi numaralı bendinin (a) ve (c) fıkralarında belirtilen işlemlerden emlak vergisi beyannamesi verilmesini gerektirenlerin ilgi sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun ilgili maddesinde yazdığı ek süre sonuna kadar tapuda gösterilmemesi hâlinde harç % 50 fazlasıyla alınır."

Üzerinde eski bir ev bulunan arsa satın alınıyor ve eski ev yıkılarak meyve bahçesine dönüştürülüyor.

Aşağıdaki bilgilere göre cins değişikliği işlemlerini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Cins değişikliği istenen taşınmaz mala ait tapu bilgilerini alınız.	➢ Benzer bir taşınmaza ait tapu bilgilerini kullanabilirsiniz.
➢ Yapılı taşınmaz malların yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasında sakınca olmadığına dair belediye/valilik yazısını alınız.	➢ Bu taşınmaz için böyle bir yazıya gerek yoktur.
➢ Cins değişikliği tescil istem belgesini yazınız.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tescil istem belgesini yazınız.
➢ Yevmiye defterine kayıt yapınız.	➢ "Tapu Sicil Kütükleri" modülünde edindiğiniz bilgilerinizi hatırlayınız.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Boş tapu senedi kullanınız.
➢ Taşınmazın niteliği sütununa değişen cinsi yazarak tapuya tescil ediniz.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapuya tescilini yapınız.
➢ İşlemin mali yönünü hesaplayınız.	➢ Cins değişikliğinin niteliğine göre belirlenen harç miktarını tahsil ediniz. ➢ Cins değişikliği işlemi cezai duruma uyuyorsa cezalı harç tahsil ediniz.

UYGULAMA FAALİYETİ

Boş bir arsa satın alınıyor ve üzerine apartman yapılarak yapısız taşınmaz iken yapılı hâle getiriliyor.

Cins değişikliği işlemini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ Cins değişikliği istenen taşınmaz mala ait tapu bilgilerini alınız.	➢ Benzer bir taşınmaza ait tapu bilgilerini kullanabilirsiniz.
➢ Yapılı taşınmaz malların yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasında sakınca olmadığına dair belediye/valilik yazısını alınız.	➢ İşleme özel olan belgeleri hatırlayınız.
➢ Cins değişikliği tescil istem belgesini yazınız.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tescil istem belgesinin yazımını hatırlayınız.
➢ Yevmiye defterine kayıt yapınız.	➢ "Tapu Sicil Kütükleri" modülünde edindiğiniz bilgilerinizi hatırlayınız.
➢ Tapu senedini hazırlayınız.	➢ Boş tapu senedi kullanınız.
➢ Taşınmazın niteliği sütununa değişen cinsi yazarak tapuya tescil ediniz.	➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapuya tesciline bakınız.
➢ İşlemin mali yönünü hesaplayınız.	➢ Cins değişikliğinin niteliğine göre belirlenen harç miktarını tahsil ediniz. ➢ Cins değişikliği işlemi cezai duruma uyuyorsa cezalı harç tahsil ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyetler kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Cins değişikliği istenen taşınmaz mala ait tapu bilgilerini aldınız mı?		
2. Yapılı taşınmaz malların yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasında sakınca olmadığına dair belediye/valilik yazısını aldınız mı?		
3. Cins değişikliği tescil istem belgesini yazdınız mı?		
4. Yevmiye defterine kayıt yaptınız mı?		
5. Tapu senedini hazırladınız mı?		
6. Taşınmazın niteliği sütununa değişen cinsi yazarak tapuya tescil ettiniz mi?		
7. İşlemin mali yönünü hesapladınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Bir taşınmaz malın cinsini, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hâle dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işleme……..denir.

2. Cins değişikliğinin yasal dayanağı …… ilgili maddesidir.

3. Tamamlanmamış yapı olarak yapılacak cins değişikliklerinde ……..yapılır.

4. Yapısız iken yapılı hâle geldikten sonra süresi içinde yapılmayan cins değişikliklerinde harç ……..fazlası ile alınır.

5. Kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen …….., tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ–7

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak teknik hataların (yüzölçümün) düzeltme işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek arsa veya arazilerinin yüzölçümü tapu kütüğünde düzeltilmiş tanıdıklarınızın olup olmadığını araştırınız. Öğrendiklerinizi sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

7. TEKNİK HATALARIN (YÜZÖLÇÜMÜN) DÜZELTİLMESİ

7.1. Yüzölçümü Düzeltmesinin Nedeni

Düzeltme, tapu kütüğüne yanlış yazılmış bir kaydın belgelerine uygun olarak düzeltilmesi işlemidir.

Uygulamada yanlış veya eksik yazımlar malikin adı, soyadı, baba adı, cinsiyeti, payı, tarih ve yevmiye numarası, taşınmazın yüzölçümü gibi hususlarda yapılmaktadır. İlgililerinin istemi hâlinde belgesine aykırı bu tür yanlışlıklar tapu sicil müdürlüğünce düzeltilebilir.

Bir belgeye dayalı tespitlerde düzeltme, sadece belgesine uygun hâle getirmek amacıyla yapılabilir. Ancak burada önemli bir hususu açıklamak gerekir, kadastro tespitinde bir belge (tapu, vergi, mahkeme kararı gibi) uygulanmış olmasına rağmen haricî devir veya intikal (aktarım), taksim (paylaşma) gibi bir nedenle yüzölçümü bilirkişi beyanına göre belirlenmiş ise bu da senetsiz tespit sayılarak düzeltilebilir.

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların resen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasında, ilgili maddede belirtilen (on yıllık) hak düşürücü süre aranmaz.

7.2. Yüzölçümü Düzeltmesinin Yasal Dayanağı

7.2.1. Kadastro Kanunu'nun İlgili Maddesi

Kadastro Kanunu'nun ilgili maddesine göre; "Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma,

tersimat (çizim) ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce resen (malike sorulmadan isteği haricinde) düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur."

Görüldüğü üzere fenni hatalar ilgililerin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce resen düzeltilebilir.

7.2.2. Yüzölçümü Düzeltmesinin Kesinleşmesinin Yasal Süresi ve Şartı

Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.

7.3. İşleme Özel Olan Belgeler

Yüzölçümü düzeltmesi için aşağıdaki belgeler aranır:

- Kaydında düzeltme istenen taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikinin sözlü beyanı
- İstemde bulunanın nüfus hüviyet cüzdanı veya pasaportu ve iki adet son altı ay içinde çekilmiş vesikalık fotoğrafı
- Temsilci varsa temsil belgesi ve temsilcinin nüfus cüzdanı veya pasaportu ve bir adet vesikalık fotoğrafı
- Yapılan düzeltme işleminin ilgililere tebliğ edilmiş olduğunu, düzeltmeye karşı süresi içinde dava açılmadığından ilgili yasanın ilgili maddesi uyarınca kesinleştiğini belirtir kadastro müdürünce imzalı "Teknik Hatalar Düzeltme Formu" ve ekleri
- Kadastro müdürlüğünce tapu sicil müdürlüğüne aşağıdaki şekilde yazılmış yazı

Örnek yazı:

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Düzeltme formu ve ekleri uyarınca gerekli işlemin yapılarak sonucundan bilgi verilmesini rica ederim.

(İmza) Kadastro Müdürü

Düzeltme formunda yapılan düzeltme işleminin ilgililere tebliğ edildiği ve düzeltmenin ilgili yasanın ilgili maddesi uyarınca kesinleşmiş olduğu belirtilmiş olmalıdır.

7.4. Düzeltmenin Şekli

Kadastro müdürlüğünün yazısı tapu sicil müdürlüğünce yevmiyeye alınarak bu yazıya ekli Düzeltme Formu uyarınca parselin tapu sicilindeki yüzölçümü yeni şekline uygun olarak düzeltilir.(Bkz Tablo 7.1)

Örnek: ~~1715 m^2~~ – 2.2.2001 56 yevmiye.
1743 m^2

7.5. Kadastro Müdürlüğüne İşlemin Yapıldığına Dair Yazılacak Yazı

Düzeltme yapıldıktan sonra kadastro müdürlüğüne aşağıdaki örnekte verildiği gibi bir yazı yazılarak bilgi verilecektir.

Örnek:

ÇANKAYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 21.01.2006 Tarih 282/153 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekindeki düzeltme formlarına istinaden.....köyü 201 ve 361 parsel sayılı taşınmazların miktarları 25.1.2006 tarih 257 yevmiye ile düzeltilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Tapu Sicil Müdürü

Daha sonra tapu senedinin yazımı aşağıdaki gibi yapılacaktır:

İşbu taşınmaz, malın yüzölçümü 1715 m² iken kadastro müdürlüğünün ..... tarih..... sayılı yazısı ve ekli belgelere göre düzeltilmesine istinaden düzenlenmiştir.

Teknik hatalar tapu veya kadastro idaresinden kaynaklanan hatalar olduğundan Harçlar Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca harç alınmadan düzeltilmektedir. Bu işlemlerden döner sermaye ücreti de alınmaz.

Sahife No 224	Paf.Nu.: J25-a-04-c-A Ada No. : 211 Par. Nu.: 224	YÜZ ÖLÇÜMÜ Ha m2 dm2 Değişiklik				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ		
Eski sa.nu.:	Semti :	-	1715	-		Tarla		
Yeni sa. nu.:	Mahallesi: Köyü :		1743					
Mab. sa. nu.:	Mevki : Sokağı :							
Bağımsız Böl.sa.nu.:						Umum nu.:	Hu sus nu.:	Nevi:

ŞERHLER	MÜLKİYET					İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ			
M.KA. Madde 919 – 920 – 921	MALİKİN ADI, SOYADI VE BABA ADI	Mal. Sahipleri Sic. Nu.	Edinme Sebebi	KAYIT TARİHİ	Yevmiye: Nu.	Harf	: HAK M: Yük	KAYIT TARİHİ	Yevmiye Nu.
				02,02, 2001	56				

Tablo 7.1: Yüzölçümü düzeltmesinin tapu kütüğüne işlenişi

UYGULAMA FAALİYETİ

Bir taşınmazın yüzölçümünün tapu kütüğüne yanlış işlendiği anlaşılıyor. Yüzölçümü düzeltmesini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşleme özel belgeleri temin ediniz.	➢ "Teknik Hatalar Düzeltme Formu"nu ekleri ile birlikte talep sahibinden alınız. ➢ Kadastro müdürlüğünce tapu sicil müdürlüğüne yazılmış yazıyı alınız.
➢ Gelen yazıların uygunluğunu kontrol ediniz.	➢ Örnek yazıya bakınız.
➢ Kadastro müdürlüğünün yazısına yevmiye numarası veriniz.	➢ "Tapu Sicil Kütükleri" modülünde edindiğiniz bilgilerinizi hatırlayınız.
➢ Teknik Hatalar Düzeltme Formu uyarınca tapu siciline parselin yeni yüzölçümünü yazınız.	➢ Düzeltmenin şeklini hatırlayınız.
➢ Kadastro müdürlüğüne işlemin yapıldığına dair yazıyı yazınız.	➢ Kadastro müdürlüğüne işlemin yapıldığına dair yazılacak yazının içeriğine bakınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İşleme özel belgeleri temin ettiniz mi?		
2. Gelen yazıların uygunluğunu kontrol ettiniz mi?		
3. Kadastro müdürlüğünün yazısına yevmiye numarası verdiniz mi?		
4. "Teknik Hatalar Düzeltme Formu" uyarınca tapu siciline parselin yeni yüzölçümünü yazdınız mı?		
5. Kadastro müdürlüğüne işlemin yapıldığına dair yazıyı yazdınız mı?		

UYGULAMA FAALİYETİ

Bir teknik nitelikli tapu işlemi konusu belirleyerek arkadaşlarınızın da yardımı ile rol dağılımı yapınız ve planınıza uygun olarak teknik nitelikli tapu işlemini tapu kütüğünde gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➢ İşleme özel belgeleri temin ediniz.	➢ Belirlediğiniz işlemin konusuna göre ilgili faaliyete bakınız.
➢ Tapu sicil müdürlüğüne müracaat ediniz.	➢ Müracaat için tescil istem belgesi hazırlayınız.
➢ Belirlediğiniz teknik nitelikli tapu işlemini ilgili sütuna işleyiniz.	➢ Tescil işlemini gerçekleştiriniz.
➢ İşlemin mali değerini hesaplayınız.	➢ İşlemin gecikme faizi varsa ilave yapınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İşleme özel belgeleri temin ettiniz mi?		
2. Tapu sicil müdürlüğüne müracaat ettiniz mi?		
3. Belirlediğiniz teknik nitelikli tapu işlemini ilgili sütuna işlediniz mi?		
4. İşlemin mali değerini hesapladınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda **"Hayır"** şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız **"Evet"** ise "Ölçme ve Değerlendirme"ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. İlgililerin istemi hâlinde belgesine aykırı yanlışlıklar ……. düzeltilebilir.

2. Kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların resen düzeltilmesine …… yetkilidir.

3. Teknik hatalar tapu veya kadastro idaresinden kaynaklanan hatalar olduğundan Harçlar Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca …….. düzeltilmekledir.

4. Düzeltme, ……. yanlış yazılmış bir kaydın belgelerine uygun olarak düzeltilmesi işlemidir.

B) Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Aşağıdakilerden hangisi düzeltme için istenen belge değildir?
A) Teknik Hatalar Düzeltme formu
B) Röper ölçü krokisi
C) Düzeltme yapılacak gayrimenkulün tapusu
D) Kadastro müdürlüğünün tapu sicil müdürlüğüne yazacağı yazı

2. Yüzölçümü düzeltmesinin kesinleşmesinin yasal süresi ne kadardır?
A) 1 yıl
B) 10 gün
C) 30 gün
D) 60 gün

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise "Modül Değerlendirme"ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Yola terk, imar planlarında öngörülen yola tekabül eden kısımların …….veya…….olarak sicilden terkin edilmesi işlemidir.

2. Yoldan ihdas, tapu kütüğünde tescili bulunmayan bir taşınmazdan (yoldan) …… …….. bir parsel oluşturmaktır.

3. Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir tapuya bağlanarak tek bir parsel hâlini almasına…….denir.

4. Birleştirme işlemi …….ve……. bir işlemdir.

5. Ayırma işlemi …….. ve …… yönü olan bir işlemdir.

6. Tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı taşınmazın birden çok parsele ayrılmasına……..denir.

7. Ana gayrimenkulün ayrı ayrı başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine……denir.

8. Türk Medeni Kanunu bağımsız bölümü …… olarak nitelendirmiştir.

9. Bir taşınmaz malın cinsini, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hâle dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işleme……..denir.

10. Kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların resen düzeltilmesine …… yetkilidir.

11. Teknik hatalar, tapu veya kadastro idaresinden kaynaklanan hatalar olduğundan Harçlar Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca …….. düzeltilmekledir.

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Yola terk işleminde değişiklik işlemi için tapu kütüğünün hangi sütununda düzeltme yapılır?

A) Şerhler sütununda
B) Yüzölçümü sütununda
C) Edinme sebebi sütununda
D) Malik sütununda

2. Yola terk bedelli yapılıyor ise bedel üzerinden ne kadar satış harcı alınır?

A) Yüzde 1
B) Binde 5.5
C) Binde 1,5
D) Yüzde10

3. Hangisi birleştirme işlemi için gerekli bir belge değildir?

A) Belediye encümen kararı
B) Tescil bildirimi
C) Çaplı tasarruf belgesi
D) Kontrol raporu

4. Ayırmalarda döner sermaye ücreti neye göre alınır?

A) Her yevmiye numarası için bir adet alınır.
B) Ayrılan her parsel için bir adet alınır.
C) Her işlem için bir adet alınır.
D) Hiç alınmaz.

5. Bağımsız bölümün ifrazında hangi numara verilir?

A) Küçük olan bölümün numarası verilir.
B) Büyük olan bölümün numarası verilir.
C) Yeni numara verilir.
D) Eski numara verilir.

6. Bağımsız bölümlerin ifraz ve tevhidinde ne kadar harç alınır?

A) Binde 5
B) Binde 4
C) Binde 9
D) Binde 16

7. Aşağıdakilerden hangisi düzeltme için istenen belge değildir?

A) Teknik hatalar düzeltme formu
B) Röper ölçü krokisi
C) Düzeltme yapılacak gayrimenkulün tapusu
D) Kadastro müdürlüğünün tapu sicil müdürlüğüne yazacağı yazı

8. Yüzölçümü düzeltmesinin kesinleşmesinin yasal süresi ne kadardır?

A) 1 yıl
B) 10 gün
C) 30 gün
D) 60 gün

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ- 1'İN CEVAP ANAHTARI

A BÖLÜMÜ	
1	parseller
2	kamu yararına
3	matematiksel
4	kamu yararına
B BÖLÜMÜ	
1	A
2	B
3	C

ÖĞRENME FAALİYETİ- 2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	tersi
2	tescili gereken bir parsel
3	tapu sicil tüzüğü
4	harç
5	imar planı
6	hazine

ÖĞRENME FAALİYETİ- 3'ÜN CEVAP ANAHTARI

A BÖLÜMÜ	
1	birleştirme
2	toplulaştırma
3	teknik ve hukuksal
4	kadastro müdürlüğüne
5	önceki
B BÖLÜMÜ	
1	C
2	A

ÖĞRENME FAALİYETİ- 4'ÜN CEVAP ANAHTARI

A BÖLÜMÜ	
1	basit ve parselasyon
2	basit ayırma
3	teknik ve hukuksal
4	ayırma
B BÖLÜMÜ	
1	C
2	A

ÖĞRENME FAALİYETİ- 5'İN CEVAP ANAHTARI

1	tersi
2	tescili gereken bir parsel
3	tapu sicil tüzüğü
4	harç
5	imar planı
6	hazine

ÖĞRENME FAALİYETİ- 6'NIN CEVAP ANAHTARI

A BÖLÜMÜ	
1	birleştirme
2	toplulaştırma
3	teknik ve hukuksal
4	kadastro müdürlüğüne
5	önceki
B BÖLÜMÜ	
1	C
2	A

ÖĞRENME FAALİYETİ- 7'NİN CEVAP ANAHTARI

A BÖLÜMÜ	
1	basit ve parselasyon
2	basit ayırma
3	teknik ve hukuksal
4	ayırma
B BÖLÜMÜ	
1	C
2	A

MODÜL DEĞERLENDİRME CEVAP ANAHTARI

A BÖLÜMÜ	
1	bedelli veya bedelsiz
2	tescili gereken
3	birleştirme
4	teknik ve hukuksal
5	teknik ve hukuksal
6	ayırma
7	bağımsız bölüm
8	taşınmaz
9	cins değişikliği
10	kadastro müdürlüğü
11	harç alınmadan
B BÖLÜMÜ	
1	B
2	B
3	C
4	A
5	B
6	C
7	B
8	C

KAYNAKÇA

- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, **Medeni Kanuna Göre Tapu İşlemleri**, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2008.
- YEŞİL Metin, **Tapu İşlemleri Rehberi**, Elif Matbaacılık, Ankara, 1987.
- ERKAN Hüseyin, **Kadastro Tekniği**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ders Kitapları Dizisi, Ankara, 1991.
- KARAŞAHİN Halil İbrahim, **Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri**, Tibyan Yayıncılık, İzmir, 2002.
- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, **Açıklamalı Tapu Sicili**, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2005.